

# 「サステイナブルタウン」を目指して

－超高齢社会の包括的タウンマネジメント－

平成 28 年度

政策課題共同研究

研究報告書



彩の国さいたま人づくり広域連合

**「サステイナブルタウン」を目指して  
—超高齢社会の包括的タウンマネジメント—  
研究報告書**

平成29年3月



## はじめに

本研究の特徴は以下のとおりである。

まず第一に「超高齢社会空間」としてのニュータウンに着目した点である。ニュータウンは、局地的に人口が集中して流入し課題が先鋭的に現れる場所である。ニュータウンで課題を解くことができなければ、他の場所で解くことはできない。ここでは、ニュータウンを政策パッケージのプロトタイプを作るための試験的な場所であると位置づけた。

第二に政策連携の手法を探るということである。ここでは、主に建築・都市政策と医療・福祉政策の統合を論じた。「埼玉県住生活基本計画」には、高齢者が健康で元気に暮らせる住まいづくりを目指し、福祉と連携することが、「埼玉県高齢者支援計画」には、「住まい」を含めた地域包括ケアシステムの構築が、それぞれ記載されているが具体性に乏しい。そこで本研究ではそれぞれの政策が定める圏域に注目し、地理空間上での関係を検討した。

第三に「地域経営」の担い手を育むべく、5つの具体的な対象地を定め、積極的に介入を行った点である。超高齢社会の地域を誰がどうやってマネジメントするのかは、行政が主体的に関わっている場合もあれば、デベロッパーが残っている場所もあれば、自治会など住民の自治組織がしっかりしているところもあり、なかには行政も民間も住民も一体的な関与ができていないケースもある。そこで本研究では、調査があつて実践があるという手順よりも、実践的に調査を行い、調査的に実践を行う「デザインリサーチ」並びに「アクションリサーチ」の手法を採り従来の政策課題研究よりも踏み込んだ提案を行い、具体的な動きを作ろうとしている。

先行研究としては齊藤広子『住環境マネジメント 住宅地の価値をつくる』(2011年, 学芸出版社)が挙げられる。これは主に不動産管理の側面から地域経営を論じたもので、英米の先行事例をもとに住民主体型(日本型ホーム・オーナーズ・アソシエーション(=HOA))、地主主体型、組合理型、プラットフォーム型、民間会社型、コミュニティ・ビジネス型などに分類している。

また都市政策と福祉政策の統合という観点では広井良典『持続可能な福祉社会 ―「もうひとつの日本」の構想』(2006年, 筑摩書房)および『コミュニティを問いなおす ―つながり・都市・日本社会の未来』(2009年, 筑摩書房)が挙げられる。NPO、新しいコミュニティなど「共」の発展を期待すると同時に、公的部門(所得の再分配や規制、土地所有のあり方など)の強化を主張する。

行政的な視点から住宅および都市政策の実態と課題を論じたものに野澤千絵『老いる家崩れる街 住宅過剰社会の末路』(2016年, 講談社)が挙げられる。

以上のように住環境マネジメントを地域経営の観点から論じたもの、医療・福祉との関係から論じたもの、土地利用や規制の観点から論じたものはあるが、いずれも一般論とな

っている。他方、東京郊外に対象を絞ったものとしては三浦展『東京は郊外から消えていく！ 首都圏高齢化・未婚化・空き家地図』(2012年, 光文社)が挙げられる。郊外の住宅地の将来像を、主に文化や消費の面から論じたものであるが、実態と課題を明らかにすることを旨とするもので、具体的な取り組みを行うものではない。

先行する具体的な取り組みとしてはデベロッパーが30年以上に渡り開発地の一体的な開発調整ならびに住環境マネジメントに取り組んできた千葉県佐倉市の「ユーカリが丘ニュータウン」が、また柏市、東京大学高齢社会総合研究機構、独立行政法人都市再生機構(UR)による医療福祉との積極的な連携を行う「柏プロジェクト」が挙げられるだろう。

埼玉県内ではNPO法人等の設立により積極的な経営を行う「新狭山ハイツ」および「鶴ヶ島第二小学校区」での実践が先進事例として挙げられるが、傑出した例は管見では見られず、現在進行形の課題であると言える。

2017年1月30日、国土交通省では住宅局市街地建築課において「住宅団地再生連絡会議」が開催され、議論が行われた。内容はニュータウンを取り巻く市町村、民間、特に開発に関わった住宅デベロッパーや鉄道会社の動きを紹介するというものであった。こうした議論においては、国での議論を県や市町村に下ろすばかりではなく、市町村や県、民間企業は現場を持っている強みを活かし、現場から国へと議論を上げ、ボトムアップの流れを創出していくことが望ましい。特に本研究で調査の対象となった建築・都市政策と医療・福祉施策やコミュニティ施策、教育施策との連携に加え、次年度継続的に取り組むこととなっている「働き方」など産業労働関連の施策との連携は、国レベルでも今後の大きな政策課題のひとつであろう。

本研究においてニュータウンの状況を診断しランク付けを行う「ステージ論」を展開しているのは、現状の冷静な診断を行うと同時に、「あらゆる街は必ず進化する」というメッセージでもあり、本研究の運動的な側面がよく出ている。その新しい県民運動ともいべき動きの主役は、現在各組織において中間管理職等に就いて奮闘し、近い将来、親の遺産を引き継ぐであろう団塊ジュニア世代かも知れない。団塊の世代が後期高齢者となるとされる2025年までに埼玉県独自の地域経営施策像を打ち出したいところである。より一層の世代を超越した連携が必要である。

最後になりましたが、本研究で調査やイベントにご協力頂きました皆さん、曖昧な企画に可能性を感じて集まって下さった研究員の皆さん、そして本研究を支えて下さった彩の国さいたま人づくり広域連合の皆さん、とりわけ政策管理部の太田晴彦さん、清水順平さん、清水政和さん、伊佐山武宏さんに特に感謝致します。

コーディネーター  
東京藝術大学  
藤村龍至

平成28年度 政策課題共同研究 研究報告書  
「サステイナブルタウン」を目指して  
―超高齢社会の包括的タウンマネジメント―

## 目 次

はじめに	003
<b>[第1章] 総論</b> ―「サステイナブルタウン」と「地域経営」―	007
1-1 本研究の背景と目的	008
1-2 本研究の対象と方法	016
<b>[第2章] 各論</b> ―性格の異なる5つのニュータウン等を対象に―	029
2-1 本章各節の構成等	030
2-2 若葉地区	033
2-3 大宮プラザ	057
2-4 白岡ニュータウン	078
2-5 鳩山ニュータウン	099
2-6 椿峰ニュータウン	120
<b>[第3章] まとめと提言</b> ―ニュータウンから学ぶ地域経営の新しいかたち―	143
<b>[第4章] 本研究からの政策へのフィードバック</b>	153
おわりに	163
資料編 アンケート結果(第2章に掲載した項目を除く) / 研究会の活動記録	165
研究員名簿	180

―略称表記―

本報告書では以下のとおり省略して記載する。

- ・ニュータウン・・・NT
- ・独立行政法人都市再生機構・・・UR



# 第1章 総論

---

－「サステイナブルタウン」と「地域経営」－

## 第1章 総論 - 「サステイナブルタウン」と「地域経営」 -

### 1-1 本研究の背景と目的

#### 1-1-1 2015年度の空き家研究からの接続

2015年度の政策課題共同研究「『埼玉県の空き家』の課題パターン抽出とその解決策の提言」では、市街地形成の歴史的経緯から鉄道通勤圏に着目し、県内の鉄道4路線と沿線各都市の都内への通勤率の違いに基づいて実態把握と課題分析を行った。特に「変動通勤圏（都内への通勤率が10%以上25%未満）」に潜在的な空き家が多いことが課題とされた。

その上で、空き家の集合的な発生を予防するための基礎的な取組として、空き家の量や地理的な分布に配慮し、「まちのマネジメント機能」の構築と強化を図るべきという提言がなされた。空き家は住宅所有者の死亡時に発生する可能性が高いことから、空き家の発生予防については単なる建築担当の施策とするのではなく、高齢者の見守りと合わせて福祉政策と統合した取組がなされるべきであるとされた。

#### 1-1-2 高齢化、老朽化に抵抗するまち「サステイナブルタウン」を目指して

そこで2016年度は、空き家や高齢者人口の分布に配慮した「まちのマネジメント機能」に関して、「管理」「経営」を意味する「マネジメント」を積極的に「経営」と定義した上で「地域経営機能」と呼称した。その上で超高齢社会における住宅の老朽化や空き家の増加、住民の高齢化やコミュニティの弱体化等が複雑に絡み合う地域の問題を解決するため、空き家や公共施設老朽化等の建築・都市政策や地域包括ケアシステムや住民自治組織再編等の福祉・コミュニティ政策等の各政策が単独では解決困難な課題を、対象エリアを限定した上で、分野横断的かつ包括的に研究することとした。

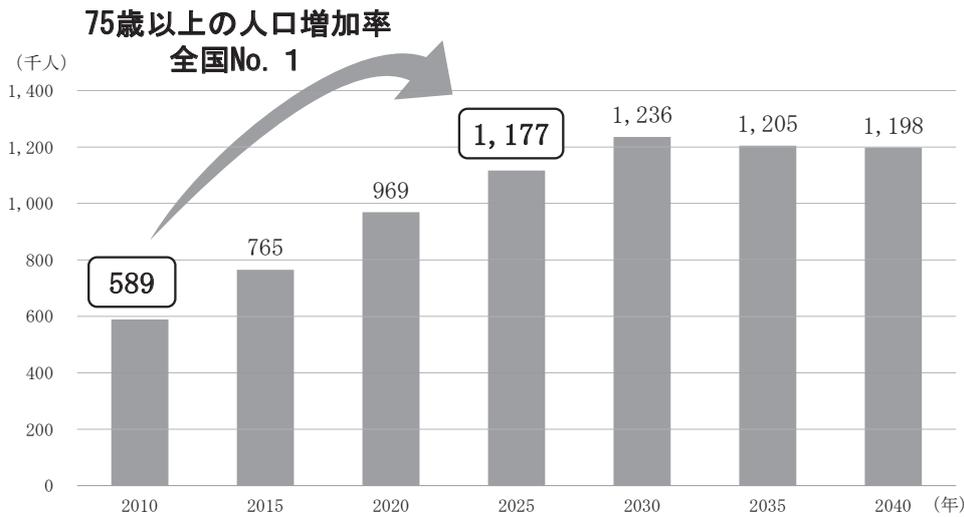
研究対象は、限られた時代に、限られた年代の人口が、限られた地域に一斉に流入したことから超高齢社会に起因する諸課題が先鋭的に現れていると考えられるニュータウン（以降「NT」という）等を選定し、都市政策と福祉政策を筆頭とした諸政策の統合を趣旨として高齢化・老朽化に抵抗するまち「サステイナブルタウン」への道筋を示し、他の地域へ波及させることを目的とする。

#### 1-1-3 本研究の背景

##### (1) 高齢化が加速する埼玉県

埼玉県の75歳以上人口は、2010年から2025年の10年間で約2倍となり(図表(1-1)1)、全国一増加率が高い。そのため団塊の世代が75歳以上となる2025年には、医療と介護のニーズの激増に対して施設やサービスの不足が懸念され、「2025年問題」と呼ばれている。このことから、全国に先駆けた取組が必要であるといえる。

図表(1-1)1 埼玉県の75歳以上人口の将来推計

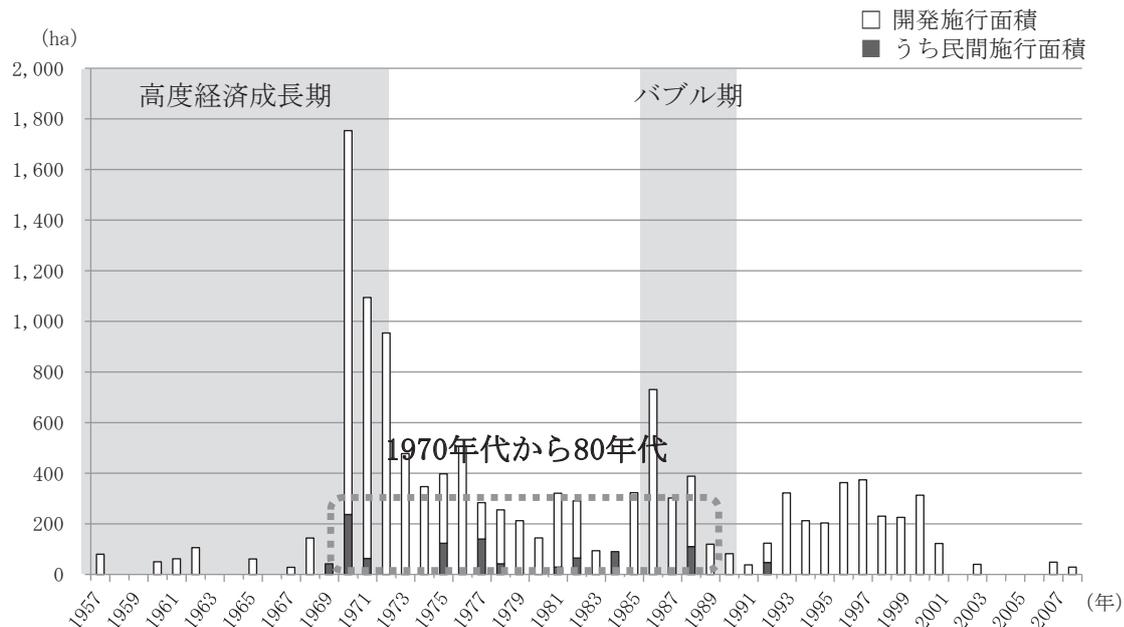


出典：総務省統計局『平成22年(2010年)国勢調査』(2011年10月)および  
 国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』(2013年3月)をもとに  
 作成

(2) 高齢化が進むニュータウン - まちも人も老いていく -

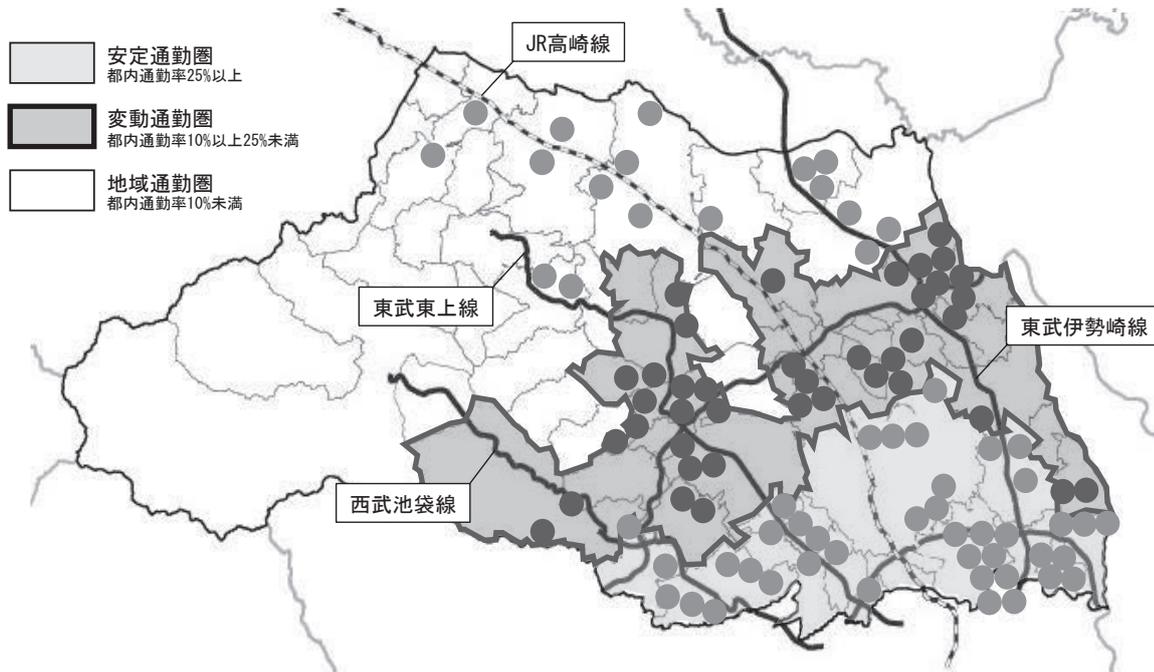
埼玉県では1970年代から1980年代を中心に多くのNTが開発され(図表(1-1)2)、住宅の一斉供給による人口の一斉流入が起こった。NTの地理的な分布に着目すると、「変動通勤圏」に多く存在している(図表(1-1)3)。既に郊外には高齢化率が45%を超え、2025年における埼玉県の将来推計人口を上回っているNTも存在している(図表(1-1)4)。

図表(1-1)2 埼玉県内ニュータウン施工面積

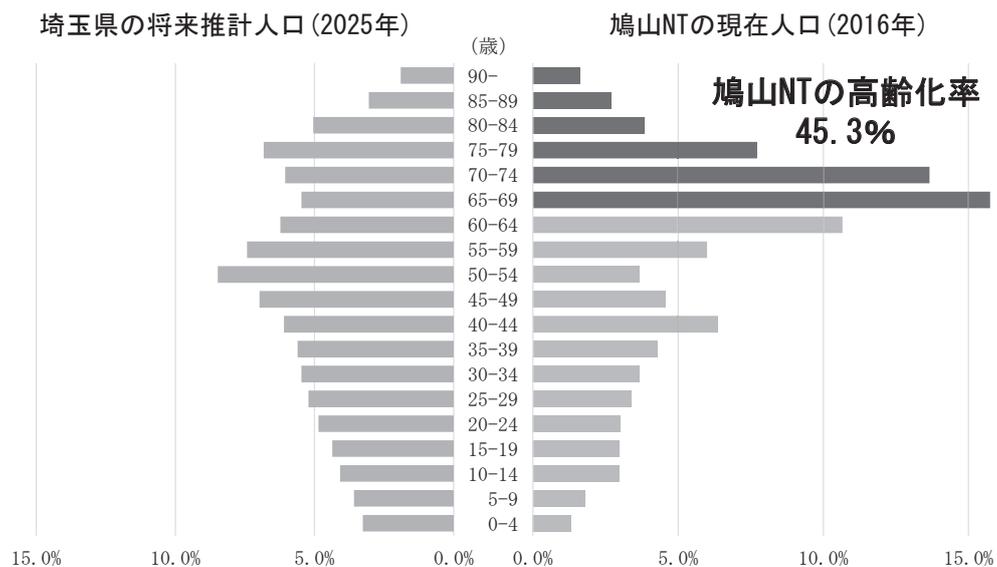


出典：国土交通省土地総合情報ライブラリー『全国のニュータウンリスト』をもとに作成

図表(1-1)3 鉄道通勤圏とニュータウン分布図



図表(1-1)4 埼玉県の将来推計人口と鳩山NTの現在人口



出典：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』(2013年3月)および埼玉県『町(丁)字別人口調査』(2016年1月)をもとに作成

### (3) 消滅可能性ニュータウン

ここでは、高齢化が進むNTの「老年化指数」と「開発主体による特性」に着目し、NTの将来的な「消滅」リスクの高さを探る。

#### (ア) 老年化指数によるランキング

NTは見た目に老朽化の著しい集合住宅団地と異なり、豊富な植栽等により景観に優れ、一見して課題として把握されづらいことも多い。そこでここでは課題の可視化のため、国土

交通省『全国のニュータウンリスト』(2013年度作成版)に記載されている県内157のNTから、開発始期が1965年以降で現在までに開発が完了している98件を抽出し、老年人口(65歳以上人口)と年少人口(0～14歳人口)の関係から求められる「老年化指数」についてランク付けを行った(図表(1-1)5)。その結果、県全体の老年化指数は190.7であるのに対して、500.0を超えるNTも存在しており、特に高齢化の進展した空間があることが分かった。

また、県全体の老年化指数190.7を超えるNTは、変動通勤圏に多く、大規模な開発用地を丘陵地に求めた経緯から県西部に多く存在すること等が分かった(図表(1-1)6)。

**図表(1-1)5 埼玉県内のNT老年化指数ランキング**

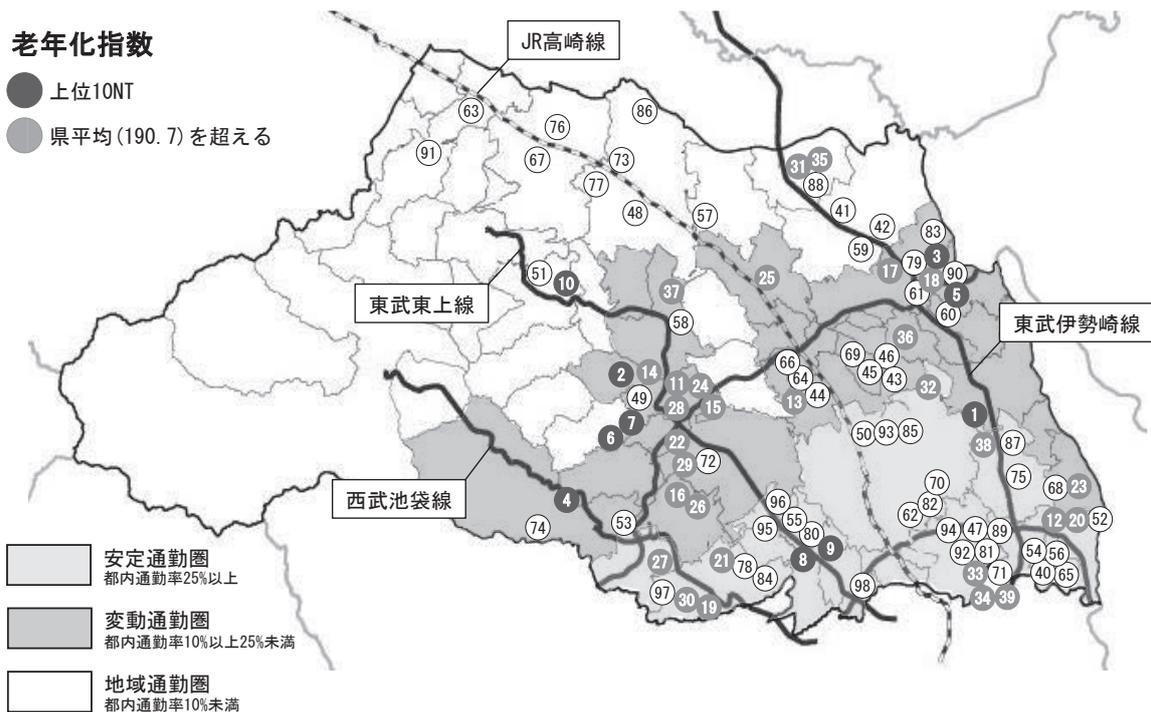
順位	名称(地区名)	市町村	開発主体	通勤圏	期間(年)	高齢化率(%)	老年化指数
1	武里団地	春日部市	都市機構	変動	1	43.9	<b>815.6</b>
2	鳩山ニュータウン	鳩山町	民間	変動	11	45.3	<b>745.4</b>
3	ラフィーナ幸手 イトーピア	幸手市	民間	変動	5	26.3	<b>683.3</b>
4	日高市こま武蔵台	日高市	民間	変動	10	43.1	<b>668.3</b>
5	幸手団地	幸手市	都市機構	変動	1	39.8	<b>621.6</b>
6	西坂戸団地	坂戸市	民間	変動	4	40.9	<b>553.2</b>
7	鶴舞団地	坂戸市	民間	変動	3	44.0	<b>544.5</b>
8	UR新座団地	新座市	都市機構	安定	20	40.9	<b>487.0</b>
9	志木ニュータウン	志木市	民間	安定	17	36.9	<b>479.4</b>
10	小川パークヒル	小川町	民間	地域	13	31.5	<b>469.8</b>
11	北坂戸	坂戸市	都市機構	変動	4	33.9	<b>426.1</b>
12	みさと団地	三郷市	都市機構	安定	2	35.3	<b>424.1</b>
13	西上尾第一、第二	上尾市	都市機構	変動	1	36.9	<b>417.5</b>
14	高坂ニュータウン	東松山市	都市機構	変動	11	32.3	<b>415.9</b>
15	東坂戸団地	坂戸市	都市機構 都道府県	変動	1	35.2	<b>395.3</b>
16	狭山台	狭山市	都市機構	安定	4	35.4	<b>372.4</b>
17	わし宮団地	久喜市	都市機構	変動	1	33.0	<b>369.8</b>
18	青葉	久喜市	都市機構	変動	2	34.3	<b>356.1</b>
19	松が丘	所沢市	民間	安定	22	35.8	<b>353.1</b>
20	さつき平団地	三郷市	民間	安定	8	22.5	<b>327.6</b>

出典：国土交通省『全国のニュータウンリスト』(2013年度作成版)および埼玉県『町(丁)字別人口調査』(2016年1月)をもとに作成

※老年化指数＝老年人口(65歳以上人口)÷年少人口(0～14歳人口)×100

※老年人口および年少人口は、埼玉県『町(丁)字別人口調査』(2016年1月)によるものであるため、NTの区域と町(丁)字が一致していない場合もある。

図表(1-1)6 埼玉県内のNT老年化指数ランキング分布図



(イ) 開発主体による特性

開発主体によるNTの特性について、民間宅地開発事業者と独立行政法人都市再生機構(以降「UR」という)を比べてみる(図表(1-1)7)と、URは1955年の日本住宅公団設立を起点に政策的な住宅供給を実施しており、現在も賃貸や賃貸と分譲が混在する場合は、URとして老朽化や高齢化の問題に対応する等の関与が継続している。一方で民間宅地開発事業者は1970年代から1980年代に掛けて短期間に比較的大規模な開発を実施しており、分譲後の関与が乏しい状況が多く見られる。

図表(1-1)7 民間宅地開発事業者とURによるNT開発の比較

	民間宅地開発事業者	UR
主な開発時期	1970年代から1980年代	1950年代以降
開発背景	より良好な住環境の提供 沿線人口の誘致 等	都市人口の拡大に対応した 政策的な住宅供給
分譲・賃貸の別	主に戸建分譲	戸建分譲、賃貸集合、 両者が混在するケースも存在
その後の住宅地への関与	業者撤退等、関与に乏しい 状況が多く見られる	賃貸、賃貸と分譲が混在の場合は 関与が継続 分譲のみの場合は関与に乏しい

**(ウ) 消滅可能性ニュータウンランキング**

民間事業者やURによる分譲NT等のように、土地や建物を事業後に売却する開発手法では、住民が住み始めた後の対応は自治会等の住民組織に依存する例が多く、優れた生活環境をより良くマネジメントしていくという視点は欠如することが多かった。

「県内NT老年化指数ランキング(図表(1-1)5)」から、URがマネジメントに継続的に関与し、建て替え等の再投資の経営判断が保留されている結果として高齢化している一部のNTを除き「消滅可能性NTランキング(図表(1-1)8)」を作成した。

このランキングは、現時点での高齢化・老年化だけではなく、マネジメント主体の不在に起因する将来的な住環境の悪化、そしてそれに伴う「消滅」リスクの高さについてランク付けを行ったものである。

これによると「変動通勤圏」で短期間に開発されたNTが、上位になる傾向が明らかになった。また上位のNTは鳩山町、日高市、坂戸市等の県西部の丘陵地に多く立地することが明らかになった。

**図表(1-1)8 消滅可能性NTランキング**

順位	名称(地区名)	市町村	開発主体	通勤圏	期間(年)	高齢化率(%)	老年化指数
1	鳩山ニュータウン	鳩山町	民間	変動	11	45.3	<b>745.4</b>
2	ラフィーナ幸手 イトーピア	幸手市	民間	変動	5	26.3	<b>683.3</b>
3	日高市こま武蔵台	日高市	民間	変動	10	43.1	<b>668.3</b>
4	西坂戸団地	坂戸市	民間	変動	4	40.9	<b>553.2</b>
5	鶴舞団地	坂戸市	民間	変動	3	44.0	<b>544.5</b>
6	志木ニュータウン	志木市	民間	安定	17	36.9	<b>479.4</b>
7	小川パークヒル	小川町	民間	地域	13	31.5	<b>469.8</b>
8	高坂ニュータウン	東松山市	都市機構	変動	11	32.3	<b>415.9</b>
9	松が丘	所沢市	民間	安定	22	35.8	<b>353.1</b>
10	さつき平団地	三郷市	民間	安定	8	22.5	<b>327.6</b>

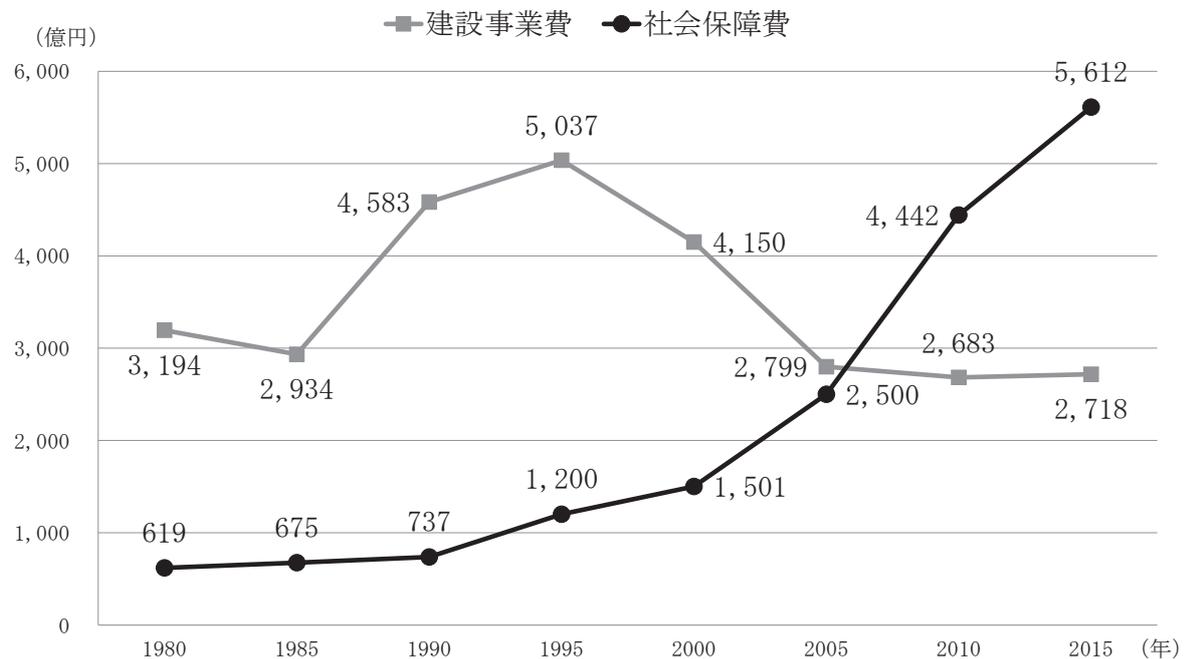
出典：国土交通省『全国のニュータウンリスト』(2013年度作成版)および

埼玉県『町(丁)字別人口調査』(2016年1月)をもとに作成

#### (4) 建設事業費の減少と社会保障費の増大

他方で県内自治体の財政状況に目を向けると、建設事業費は過去20年間減少しているが、社会保障費は子育て予算の増加や高齢化の進展等により増加の一途をたどっており(図表(1-1)9)、今後もこの傾向は続くと考えられる。このような状況を乗り越えるためには建設行政と福祉行政との連携が不可欠である。高齢化・老朽化に抵抗する「サステイナブルタウン」を実現するためには、建設行政と福祉行政の連携により、限られた予算をより戦略的かつ効率的に活用することが重要となる。

図表(1-1)9 埼玉県内の市町村における建設事業費と社会保障費の推移



出典：埼玉県『市町村決算概要』および『市町村税財政資料集』をもとに作成

#### (5) 建設行政と福祉行政の接点としての「地域包括ケアシステム」

超高齢社会に対応したまちづくりは、医療や福祉だけで解決できるものではなく、都市計画、建築、共助(市民活動)、教育行政等を含めた総合的な視点で長期的に取り組まなければならない課題であるが、現在厚生労働省が取り組んでいる「地域包括ケアシステム(詳細は後述2-1)」は、地理空間上に狙いを定めてサービスを展開するという意味で超高齢社会に向けた福祉版まちづくり施策として捉えることができる。

埼玉県においても同システムの構築を市町村と推進している。さらに、元気な高齢者が社会の担い手として活躍できる社会をつくる「シニア革命」や、シニア革命を支える「健康長寿埼玉プロジェクト」も全県で展開しており、まちづくりの担い手に関わる取組も含まれている。

#### 1-1-4 本研究の目的 - 都市政策と福祉政策の統合 -

埼玉県住宅施策を展開する上で基本となる「埼玉県住生活基本計画」には、高齢者が健康で元気に暮らせる住まいづくりを目指し、福祉と連携することが記載されている。また、埼玉県の高齢者の介護・福祉に関する総合計画「埼玉県高齢者支援計画」には、「住まい」を含めた地域包括ケアシステムの構築が記載されている。このように都市政策と福祉政策のそれぞれの計画に、相互に連携・統合する旨の記載があるものの、具体性に乏しいことが課題となっている。

そこで本研究では、超高齢社会を背景とし、都市政策と福祉政策の統合を具現化するため、課題が先鋭化しているNTの事例研究を行い、超高齢社会における持続可能なタウンマネジメント、「サステイナブルタウン」実現のための方策を見出し、それを他の地域へも波及させていくことを目的とする。

#### 1-1-5 本報告書の構成

第1章では、総論として研究の背景と目的、対象と方法について記載する。

第2章では、各論として第1章において抽出した性格の異なるNT等を対象に具体的な取組や課題を調査し、NTの特性に応じた地域経営戦略を記載する。

第3章では、本研究から得られた成果をもとに、サステイナブルタウンの実現に向けたまとめと提言を行う。

第4章では、行政へのフィードバックや、行政と彩の国さいたま人づくり広域連合の政策研究の接点を考えていくため、都市政策の視点からのまとめや、建築・都市政策の視点からのインタビューを掲載する。

## 1-2 本研究の対象と方法

本研究では県内NTを対象とし、それらの実態と課題を把握するため2回のフィールドワーク、先行事例の調査、住民組織や開発事業者等の地域の担い手を招いた「NTサミット」、個別ヒアリングおよびアンケート調査を行った。

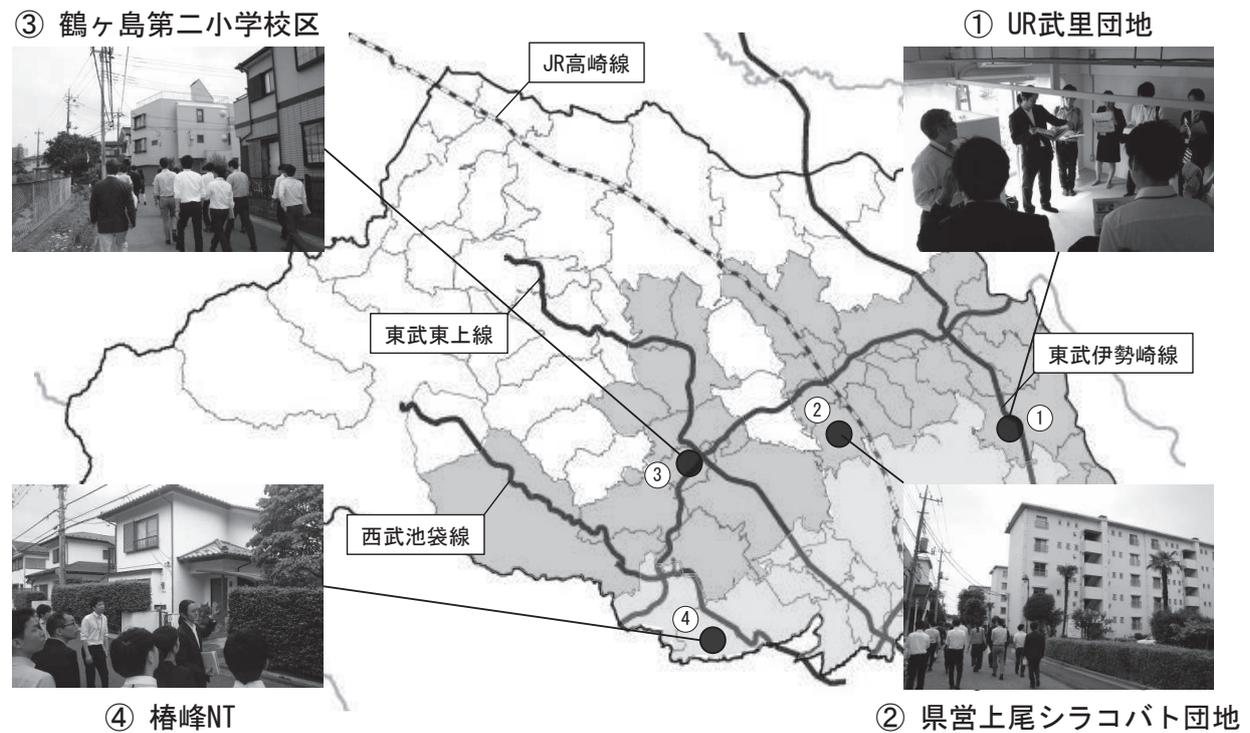
本節ではまず、これらの研究活動について記載する。

### 1-2-1 フィールドワークの実施

「変動通勤圏」を中心に、鉄道4路線（東武伊勢崎線、JR高崎線、東武東上線、西武池袋線）に存在するNT等をバランスよく抽出し、2回にわたるフィールドワークを実施した。

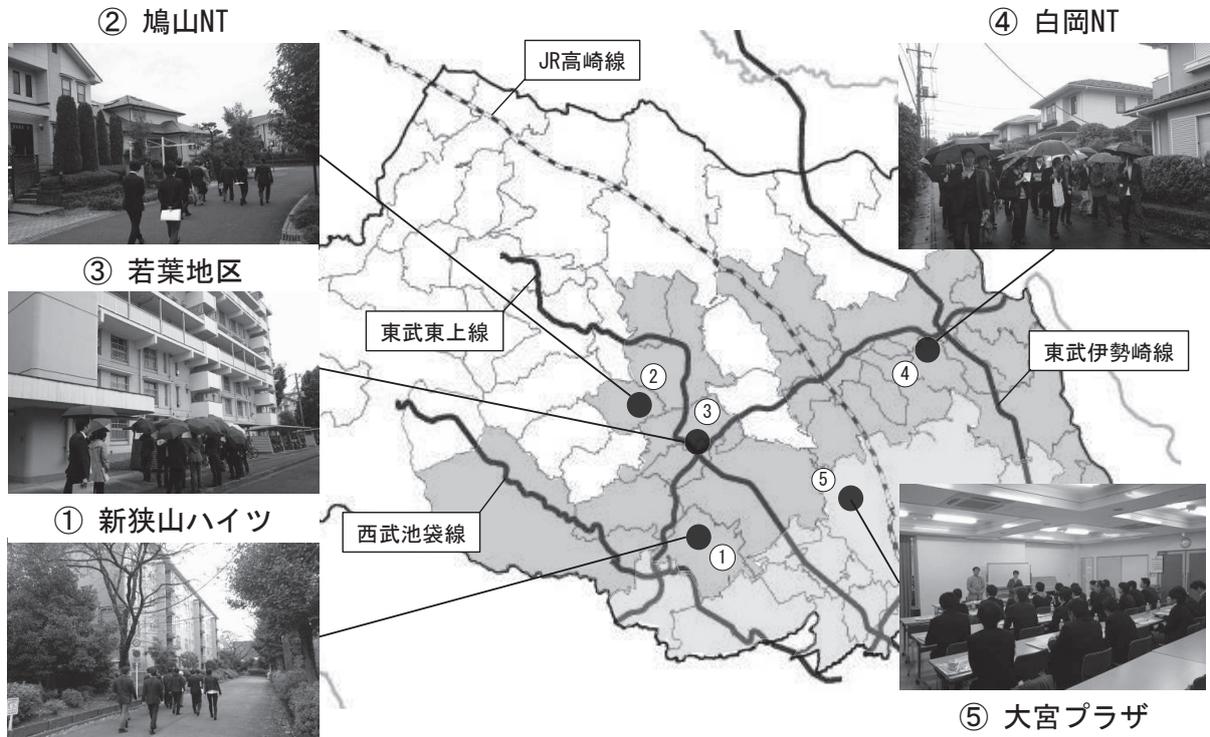
#### (1) 第1回フィールドワーク(2016年6月6日)

図表(1-2)1 第1回フィールドワーク実施対象図



(2) 第2回フィールドワーク(2016年10月28日)

図表(1-2)2 第2回フィールドワーク



(3) 担い手(行政組織、民間組織、住民組織)別の整理

2回のフィールドワーク(前述(1)および(2))から、担い手(行政組織、民間組織、住民組織)の関与の度合いが、それぞれ異なっていること等が見えてきた。以下では、フィールドワーク対象地域と、併せて本研究会で調査した先行事例について、主導的な担い手ごとに整理する。

(ア) 行政組織主導

行政組織主導の地域経営では、安定したマネジメントが期待できる。一方で、行政組織内の調整に時間を要することや、財政的負担や人的負担が増大するといった課題もある。

① 県営上尾シラコバト団地

1967年に県が単独で建設した国体選手村を活用して、県営住宅よりやや高い所得者に賃貸する目的で造られた810世帯の特別県営住宅である。県営住宅の応募平均倍率は4~5倍と従来から変わっていないが、住民の高齢化と設備の老朽化が進行し、県の財政状況が厳しさを増す中で、公共施設マネジメントの観点から、資産としての公営住宅と、社会保障政策としての公営住宅の両面から、あり方について検討すべき時期に来ている。

## ②鳩山NT「住宅団地アクティブ化・キックオフ事業」

民間事業者である「日本新都市開発(株)」によって1974年に分譲を開始した約3,000世帯のNTである。他のNTに比べて比較的ゆったりした区画、豊かなインフラが特徴となっている。店舗併用型の住宅も見受けられる。

本NTの人口は鳩山町の人口の約半分を占めており、NT住民の高齢化が同町において大きな課題となっているため、同町では本NT内の小学校跡地に、特別養護老人ホームと一体になった(仮称)福祉健康・多世代交流複合施設を建設し、さらに、本NTの中心にある空き店舗を活用したコミュニティ・マルシェの設置を進める等「住宅団地アクティブ化・キックオフ事業」に取り組んでいる。

また、本NT内の自治会が、地域支え合いの仕組みとして有償ボランティア「お困りお助け事業」をNT内で展開しており、近年利用実績が急増しているが、担い手の高齢化という問題に直面している。

## ③和光市

和光市では他都市同様「地域包括ケアシステム」を構築しているが、(1)2003年度から高齢者に対し記名式アンケートを行い、どの圏域にどのようなニーズを持った高齢者がどの程度生活しているかを調査し、地理空間上で課題を把握し地区ごとに方針をまとめ、(2)高齢者の自立支援と地域課題の把握を行う「地域ケア会議」を他都市に比べ大幅に高い頻度で開催し、それらをもとに必要な福祉サービスを必要な場所に整備していくための「ランドデザイン」を定め要支援・要介護の認定率を低く安定させている点で傑出した成果を挙げている。

## ④豊四季台団地(千葉県柏市)

柏市では市内の豊四季台団地において、開発事業者であるURおよび東京大学高齢社会総合研究機構との3者により、(1)外出を促す地域空間づくり、(2)在宅医療の推進、(3)生きがい就労の創成からなる建設行政と医療・福祉行政を横断した統合的なマネジメントの研究と実践を推進している。

### (イ) 民間組織主導

民間組織主導の地域経営では、ビジネス展開による事業の継続性や資産価値の向上が期待される。一方で、不採算事業からの撤退や採算性重視のため広がりやが限定的になる課題がある。

## ①UR武里団地

UR(当時、日本住宅公団)が開発し、1966年に入居開始となった総世帯5,000を超える大

型住宅団地である。当初ファミリー世帯が大量に入居したが、現在は子の独立により高齢化が一層進んでおり、建て替えるかどうかの経営判断は保留されている。URのリーダーシップのもと、老朽棟の建て替え等により余剰地を生み出し、病院やスーパーマーケットを誘致し、若い世帯の入居を促すべくURと無印良品のコラボレーションによる「MUJI×UR」団地リノベーションプロジェクトも進められている等の取組が行われている。

## ②若葉地区 (UR若葉台団地等の4団地)

東武東上線若葉駅北東部に広がり、日本住宅公団(現UR)が土地区画整理事業により開発を行った川越市、坂戸市、鶴ヶ島市にまたがる地区である。1979年に入居が開始された地区内には建設時期の異なる4つのUR賃貸住宅団地がある。若葉駅側の宅地と、駅から離れた東側の工業用地は、緑地帯により区切られている。

近くに駅や公園があり、また商業施設も多いことから、良好な住環境である。一方で地域資源に恵まれていることから、地域活動同士の連携に課題がある。

URでは、高齢化対策の一環として若葉地区内の4団地において、既存ストックの有効活用による「地域医療福祉拠点化」の取組を進めている。

## (ウ) 住民組織主導

住民組織主導の地域経営では、フレキシブルな取組や地域ニーズをいかした迅速な活動が期待できる。一方で、強固に作り上げた組織体制が一部の住民に依存し、世代交代が進まないという課題を抱える組織もある。

## ①鶴ヶ島第二小学校区 (NPO法人鶴ヶ島第二小学校区地域支え合い協議会)

1961年に開発が始まった東武東上線鶴ヶ島駅南西部の住宅地に位置する鶴ヶ島第二小学校の周辺に広がる住宅地である。同小学校を拠点とするNPO法人鶴ヶ島第二小学校区地域支え合い協議会の活動の概要等は、本章で後述(1-2-3(2))する。

## ②新狭山ハイツ

新狭山ハイツは、1973年から1974年に開発された770世帯の中層の分譲集合住宅群である。新狭山ハイツ内の緑化推進本部の提起で設立された「NPO法人グリーンオフィスさやま」が中心となり、自治会と管理組合、関係団体が連携し「自分たちでできることは自分たちで(セルフエイド)」の発想のもと充実した地域経営体制を整えている。

具体的には、住民が自力建設した丸太小屋(図書施設)やDIY小屋、修繕積立ての負担を増加させずに80年間住み続け、除却できるようにするための長期修繕計画の段階的見直し等である。さらに、自治会や管理組合が当該NPOに自治会会報誌の発行業務や植栽管理業務を委託する等、地域の中で経済を循環させる仕組みも構築している。当該NPOは新狭

山ハイツが持続的に発展していけるよう環境保全、地域活性化、福祉活動、住宅管理支援等の12の事業を展開している。

また、当該NP0法人や自治会、管理組合の事業ではないが、新狭山ハイツ内では、空き室を買い取り、そこをシェアハウスとしてリノベーションし、新狭山ハイツや狭山の魅力を発信する若者に貸し出すビジネスも展開されている。

### ③大宮プラザ

さいたま市西部に位置する東急不動産によって開発されたNTである。一年半の開発で一斉分譲を行った結果、住民の一斉高齢化が起きており、本NT内の高齢化率が40%と非常に高くなっている。本NT全域を単一の自治会が運営し、自治会にはほぼ全世帯が加入しており非常に高い加入率となっている。

本NT内の交通事故は非常に少なく、治安もよい。さらに、商業施設、銀行、郵便局、幼稚園、保育園等がNT内にあり日常生活に困ることは少なく比較的良好な住環境である。しかしながら、空き家の管理やJR大宮駅までのアクセス等に課題がある。

## (エ) 住民組織と民間組織による主導

### ①白岡NT

都市計画家である石原舜介氏が指導した南北軸の区画道路(住宅の東西が道路に接する街区)等のプランニングに特徴がある。南北街区は住宅の日照条件が均等になり、販売価格の差が少なくなるため、比較的均質な住民層が形成され、コミュニティ形成に影響を与えている。また、30年以上の長期間にわたり順次開発をしてきたことにより、NT内の年齢構成のバランスが良く、高齢化率は県平均よりも低い。

本NT全域を単一の自治会が運営し、開発事業者である総合地所(株)と連携して行っており、現在は、20軒あった空き家を徹底して管理することにより6軒まで減らした。

## (オ) 主導的な担い手が不在

### ①椿峰NT

1976年から民間事業者である「日本新都市開発(株)」により開発が始まったNTである。1980年以来、建ぺい率、隣地・道路境界を建築協定で、緑被率・戸建て住宅の生け垣の2段植栽や樹種等を緑地協定で定めているが、住民の高齢化等により協定運営の負担の大きさが課題となっている。NT内部に自治会が多数林立し、さらに、自治会とマンション管理組合の連携も難しくなっている。

また、スーパーマーケットが移転してしまいNT内に現存せず、住民組織である「椿峰まちづくり協議会」が「買い物定期便」(利用者を付近のスーパーマーケットに送迎する活動)を行っているが、担い手の高齢化等が問題となっている。

### 1-2-2 NT サミットの開催実験

以上のフィールドワークおよび先行事例調査を踏まえ、県内のNTを中心とした住民組織関係者、自治体関係職員、関係団体等に広く呼びかけ、「人材確保」「高齢化対策」「空き家対策」等の課題を共有し、地域活動に活かすきっかけづくりを行うため「NTサミット」の開催実験を実施した。

#### 【実施日時】

2016年11月11日(金) 10時30分から16時30分

#### 【会場】

埼玉県県民健康センター 大ホール

#### 【開催趣旨】

多くのNTでは、かつての住民の集中的な流入を原因とし、現在、一斉高齢化とそれに伴う課題が先鋭的に現れてきている。そこで、県内のNTを中心とした住民組織関係者、自治体関係職員、関係団体等に広く呼びかけ、「人材確保」「高齢化対策」「空き家対策」等といった課題を共有し、地域活動に活かすきっかけづくりを行う。

#### 【主なプログラム】

- 第1部 基調講演
- 第2部 パネルディスカッション
- 第3部 意見交換

#### 【参加地区、団体】

地区	参加団体
UR団地	UR 東日本賃貸住宅本部
白岡NT	白岡NT自治会
	白岡NT自主防災会
	総合地所(株) 白岡営業所
鶴ヶ島第二小学校区	NPO法人鶴ヶ島第二小学校区地域支え合い協議会
鳩山NT	鳩山NT自治会
	鳩山NT新自治会
新狭山ハイツ	NPO法人グリーンオフィスさやま
松が丘	所沢松が丘自治会
椿峰NT	椿峰まちづくり協議会

### (1) 第1部 基調講演

【演題】「少子高齢社会におけるまちづくり」

【講師】小泉 秀樹 氏(東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻 教授)

【概要】現状と課題、課題解決のための基本的な考え方(コミュニティケア、小さな場所からはじめるまちづくり等)、事例、まちづくりのポイント等

### (2) 第2部 パネルディスカッション

【テーマ】「NTをマネジメントするのは誰か」

【登壇者】白岡NT自治会、白岡NT自主防災会、NPO法人鶴ヶ島第二小学校区地域支え合い協議会、NPO法人ちば地域再生リサーチ、(株)カルチャースタディーズ研究所、本研究会研究員

【概要】有識者、自治会やNPO等のタウンマネジメント実践者の取組紹介とパネルディスカッション

### (3) 第3部 意見交換

【テーマ】「消えゆくNTを救うのは誰か」

【概要】参加NT等の活動を簡単に紹介した後、3つのテーブルに分かれてテーブルセッションへ移行し、「小さな成功体験の積み重ね」等を議論

図表(1-2)3 NTサミット当日の様子



第1部 基調講演 小泉氏      第2部 パネルディスカッション      第3部 意見交換

## 1-2-3 仮説「地域経営の成長4段階(ステージ)」

### (1) 地域経営の成長4段階(ステージ)による整理

前述までのフィールドワークやNTサミットの開催実験を通じて、NTの地域経営の成長には共通のパターンがあり、さらに、複数の段階(ステージ)に分けられるということが見えてきた。

そこで、仮説として「地域経営の成長4段階」を以下のとおり整理した。この「地域経営の成長4段階」は、地域全体の課題に対応するような地域経営の体制として、課題を話し

合う場がない段階から、組織化、ビジネス化、人口流入の段階に至るまで、小さな成功体験を積み重ねながら一つの進路をたどるというものであり、本研究では、この仮説を一つの枠組みとする。

#### **(ア) ステージ1「対話の場をつくる」**

NT全体の課題について、一体的に話し合う場や組織がそもそもない段階である。自治会や管理組合が複数存在することでマネジメントの単位が細分化している例もある。この段階では、まずは圏域全体を網羅するような対話の場や組織の設置が求められる。

例) 鳩山NT、椿峰NT

#### **(イ) ステージ2「組織化する」**

圏域全体の問題を話し合う場や組織はあるが、その担い手が自治会等の住民ボランティア活動によって成り立っており、法人化やビジネス化が起こっていない段階である。この段階では、ボランティア組織の担い手不足が常に課題となっている。そこで、コミュニティビジネスを展開していく等により、組織をボランティアからビジネスの段階に昇華させ、事業に継続性を持たせていくことが求められる。

例) 若葉地区、大宮プラザ、白岡NT

#### **(ウ) ステージ3「ビジネスへ展開する」**

地域経営の担い手がビジネス、事業の下に成り立ち、自立的な取組が始まっている段階である。この段階では、地域経営の担い手が地域の企業等から管理運営事業を受託する等の様々な活動を展開しており、安定した組織によって地域経営の取組が行われている。

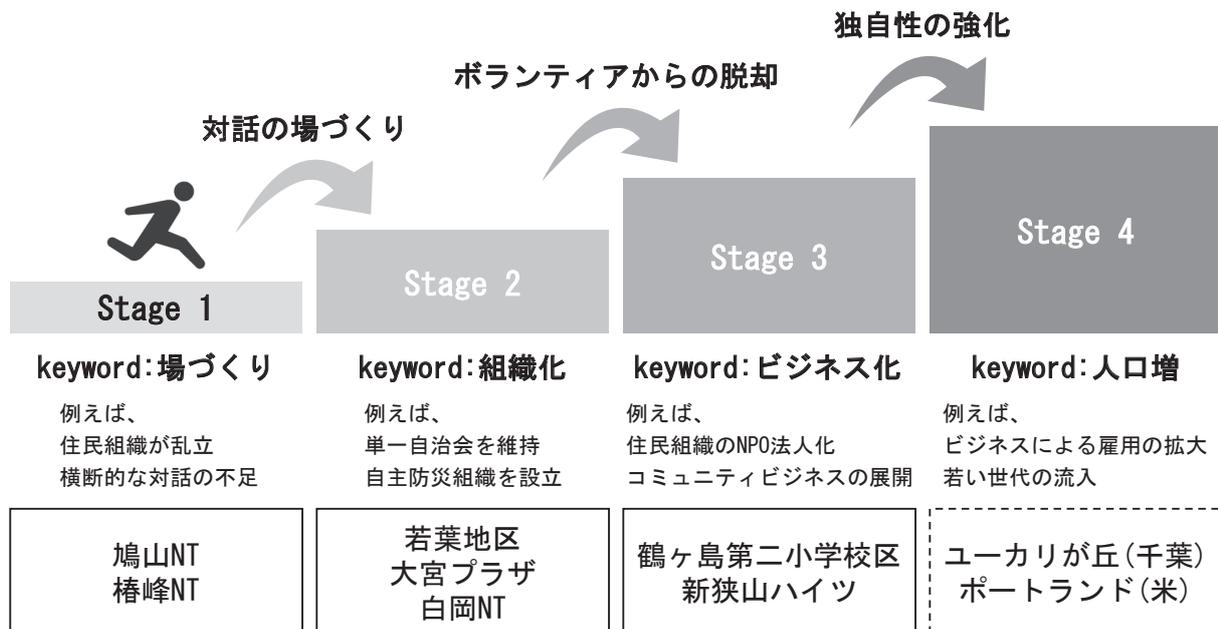
例) 鶴ヶ島第二小学校区、新狭山ハイツ

#### **(エ) ステージ4「人を引き寄せる」**

ステージ3の取組を継続することで独自性が強まり、雇用の創出やコミュニティの活性化がもたらされ、地域のブランド化や雇用の拡大により、人口が流入している段階である。仮説「地域経営の成長4段階」の到達点となるが、埼玉県内で顕著な例は見られない。

例) ユーカリが丘(山万(株)による長期的なまちづくり。年間200戸という開発抑制による若い世代のコンスタントな入居と住み替えを促進する「ハッピーサークルシステム」により居住世代が分散化)、ポートランド

図表(1-2)4 NTにおける地域経営の成長4段階



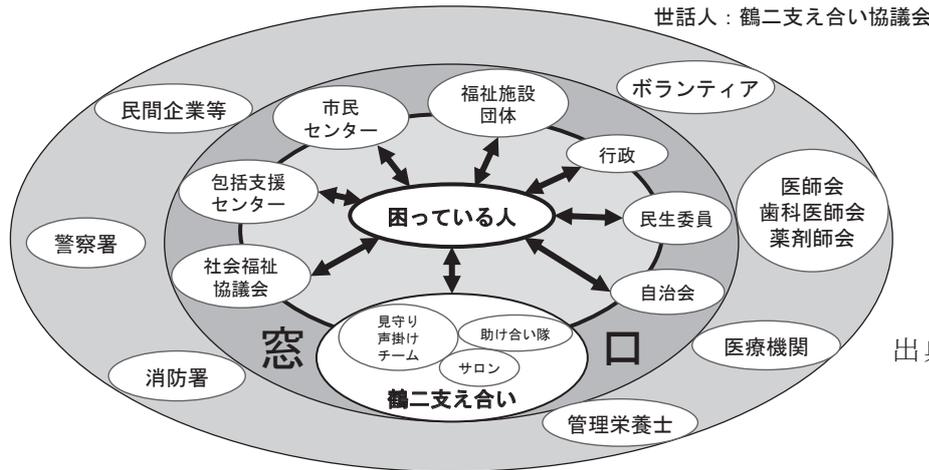
(2) 県内先進事例(鶴ヶ島第二小学校区/ステージ3)

2011年の東日本大震災を受けて、鶴ヶ島第二小学校周辺の自治会10団体の役員らが小学校と連携した自主防災訓練を企画・実施した。同年7月、この活動等をきっかけに「鶴ヶ島第二小学校区地域支え合い協議会」が設立された。鶴ヶ島第二小学校区を主な活動地域として、防災、福祉、環境等の地域課題に関連する分野の事業を展開し、地域経営の一端を担っている。

当初は任意団体であったが2013年にNPO法人化、2014年には隣接する土地に工場を有していた大手酒造メーカー「養命酒製造(株)」から、その社有地に設置された環境教育施設の管理運営事業を受託して財源とする等、様々な事業化に取り組んでいる。

さらに、「鶴二あんしんあったか地域ネット」(図表(1-2)5)という独自の地域連携網を構築している。ここでは自治会だけでなく民生委員や社会福祉協議会、地域包括支援センター等の福祉分野の専門家に加え、通常は連携が困難とされることもある医師会や医療機関等の医療分野、警察や消防も巻き込み、高齢者見守りや空き家管理等の新しい地域課題を自ら解決しようとしている。

図表(1-2)5 鶴二あんしんあったか地域ネット



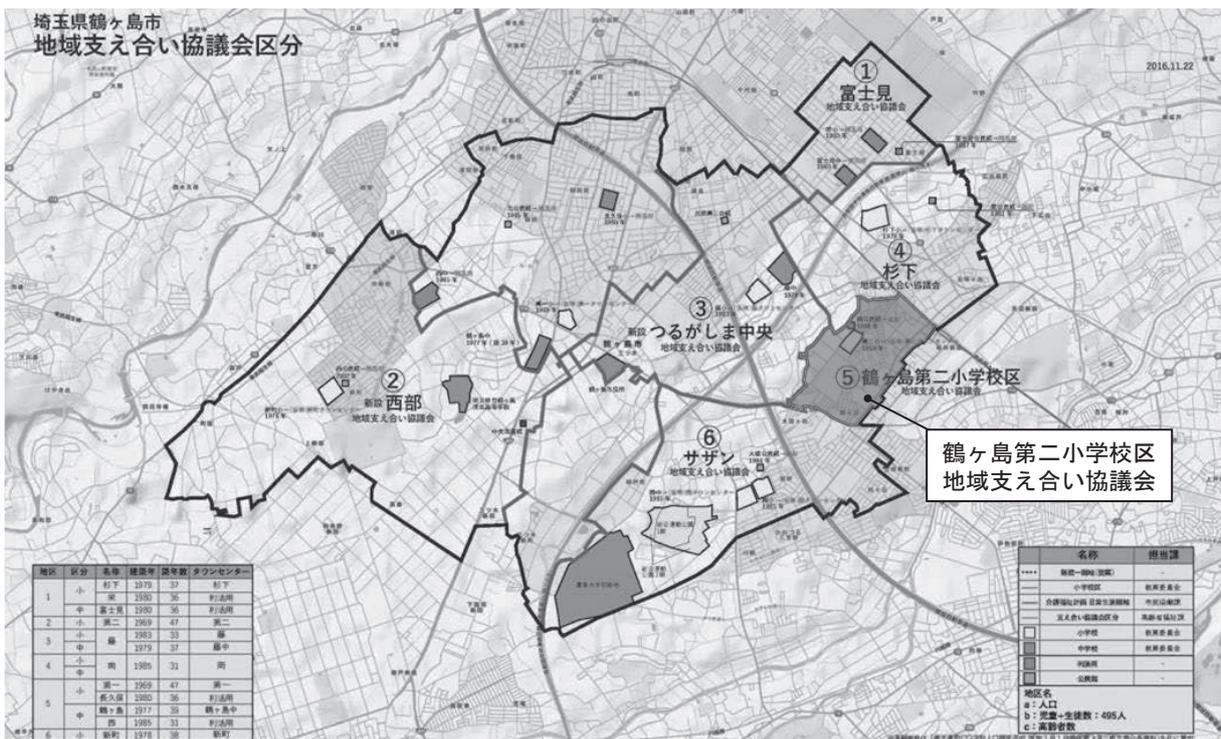
出典：NPO法人鶴ヶ島第二小学校区地域支え合い協議会資料

このように地域経営が円滑に進んでいる要因の一つに、図表(1-2)6のとおり、当該NPOの活動圏域と学校区や福祉の政策圏域がほぼ一致しているということが挙げられる。当該NPOの活動領域は、鶴ヶ島第二小学校の学校区とほぼ同一であり、高齢者福祉施策における日常生活圏域も分断されていない。このことは、椿峰NT等のように政策圏域が一致していないことで地域経営の主体が確立していない状況とは対照的である。

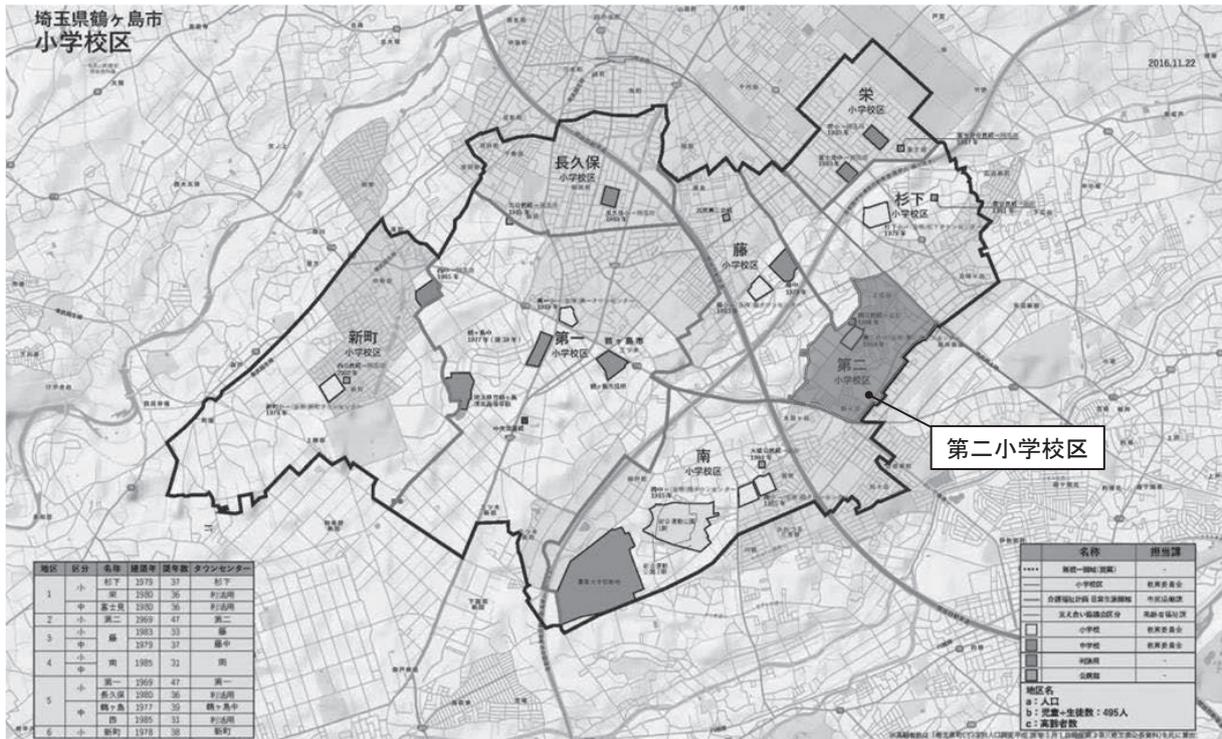
本研究では、「都市政策と福祉政策の統合」のためには、地域の経営力を引き出すように政策圏域を調整していくことが重要であると考え、第2章各論でも政策圏域の実態に注目していく。

図表(1-2)6 鶴ヶ島市の政策圏域図

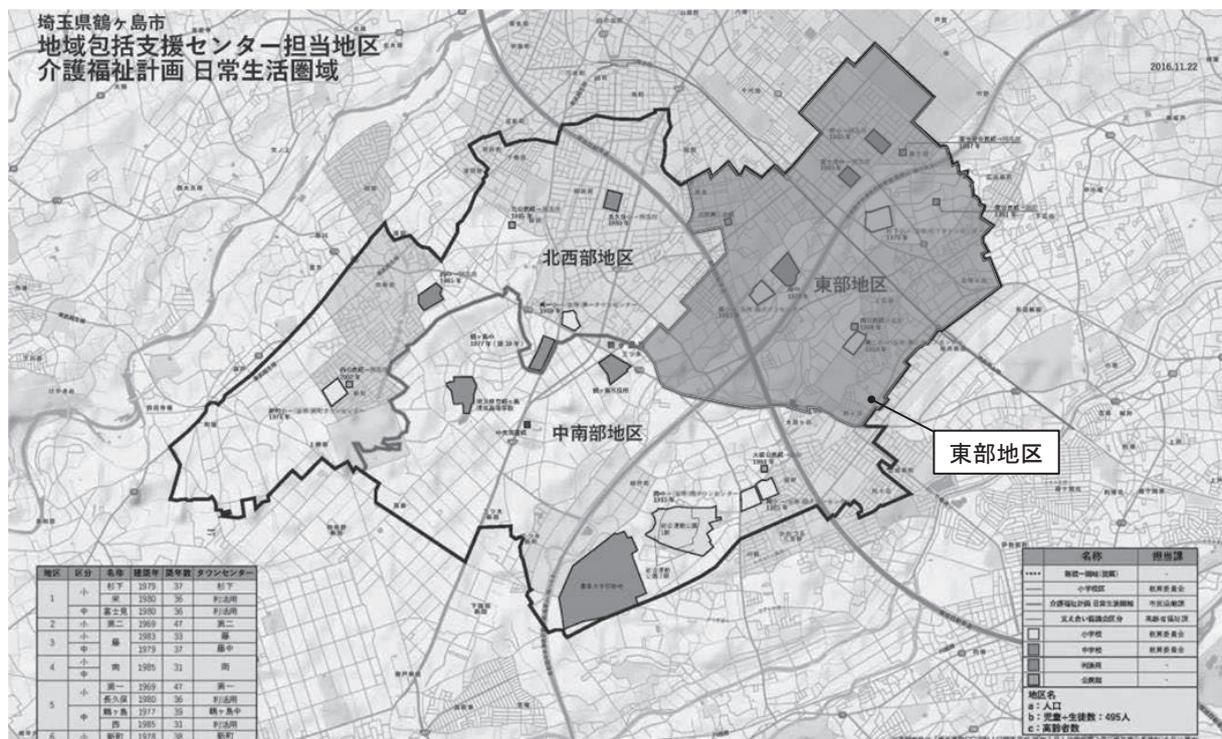
【地域支え合い協議会】



【小学校区】



【地域包括支援センター担当地区 介護福祉計画 日常生活圏域】



### 1-2-4 第2章研究対象の抽出

第2章では、これまでの議論を踏まえ、5つのNT等を抽出して、具体的な取組や課題を分析し、地域経営の成長4段階(前述1-2-3)を踏まえて課題解決策を提案していく。

5つのNT等は、図表(1-2)7のとおり、若葉地区、大宮プラザ、白岡NT、鳩山NT、椿峰NTとした。これらの5つのNT等は、空間的バランス(通勤圏や鉄道路線、駅からの距離等)や、担い手(行政組織、民間組織、住民組織)の関与の程度等を考慮して、様々なパターンを網羅できるようバランスよく抽出した。

今回研究対象とした5つのNT等の特徴を図表(1-2)8に一覧表として整理したので、5つのNT等以外の地区を考える際の参考としていただきたい。

図表(1-2)7 次章研究対象の分布



図表(1-2)8 次章研究対象の特徴

対象NT等 (※1)	関与(※2)			地域経営の 成長4段階 (ステージ) (※3)	鉄道による 地域区分 (※4)	通勤圏 (※5)
	行政 組織	民間 組織	住民 組織			
若葉地区 (2-2)	△	○	△	ステージ2	東武東上線	変動通勤圏
大宮プラザ (2-3)	△	△	○	ステージ2	JR高崎線 (JR川越線)	安定通勤圏
白岡NT (2-4)	△	○	○	ステージ2	東武伊勢崎線 (JR宇都宮線)	変動通勤圏
鳩山NT (2-5)	○	△	△	ステージ1	東武東上線	変動通勤圏
椿峰NT (2-6)	△	△	△	ステージ1	西武池袋線	安定通勤圏

※1 「( )」内は、第2章における節番号に対応

※2 「1-2-1(3)担い手(行政組織、民間組織、住民組織)別の整理」を参考に、研究対象NTの主導性を記載

※3 地域経営の成長4段階については、前述1-2-3を参照

※4 彩の国さいたま人づくり広域連合『『埼玉県の空き家』の課題パターン抽出とその解決策の提言』研究会による分類(2016年3月)

※5 彩の国さいたま人づくり広域連合『『埼玉県の空き家』の課題パターン抽出とその解決策の提言』研究会による分類(2016年3月)。都内への通勤率が、25%以上を「安定通勤圏」、10%以上25%未満を「変動通勤圏」、10%未満を「地域通勤圏」とする。

## 第2章 各論

---

—性格の異なる5つのニュータウン等を対象に—

## 第2章 各論 -性格の異なる5つのニュータウン等を対象に-

### 2-1 本章各節の構成等

本研究では、プロジェクトチームを前章で研究対象として抽出した代表的な5つのNT等ごとに設定した。

本章では、そのプロジェクトチームごとに、住民組織や行政担当者等の当事者に対しヒアリングを行い実態や課題を整理し、「地域経営の成長4段階(ステージ)」を踏まえ、それぞれ解決策を提案していく。

#### (1) 対象NT等の位置

5つの対象NT等は、前年度の「『埼玉県の空き家』の課題パターン抽出とその解決策の提言」研究会の都内への通勤率による通勤圏3区分の「変動通勤圏」やその周辺に位置している。なお、同研究会の鉄道路線による地域4区分上にバランスよく位置している。

図表(2-1)1 対象NT等の位置図



#### (2) 対象NT等に対する調査や提案

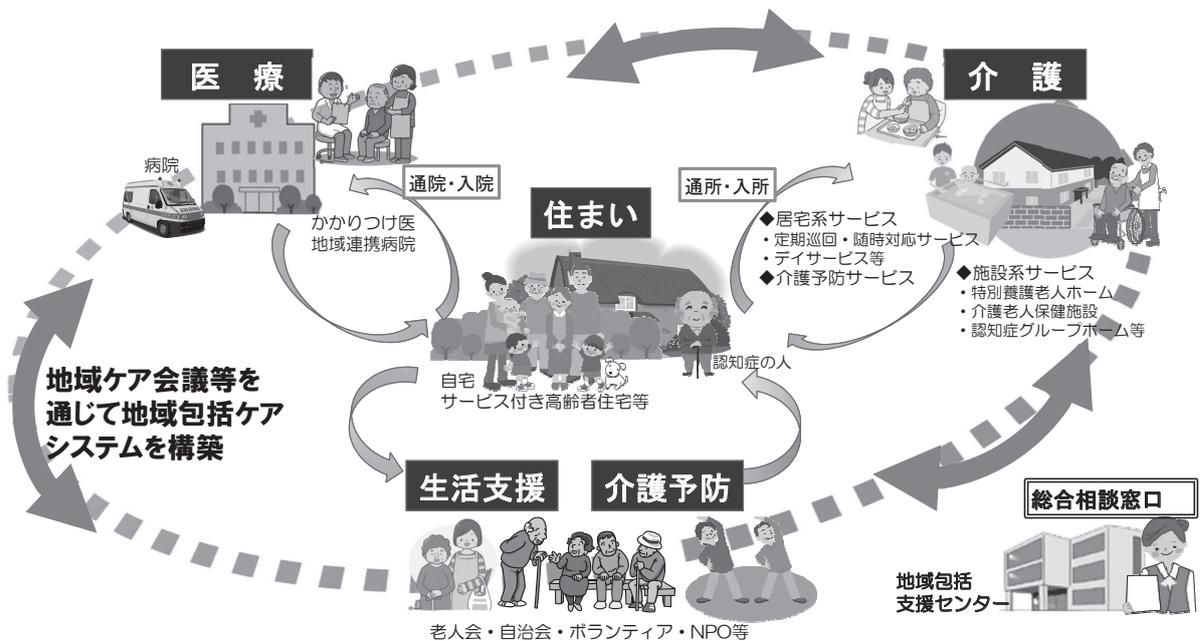
既存の政策を精査し、NT等の地域経営に携わる団体等に対してヒアリングやアンケートを実施してきた。ここから見えてきた課題解決策等を「NTにおける地域経営の成長4段階(ステージ)」を踏まえて提案する。本章各節で扱われる用語の説明、取組内容の目的に

については、以下のように定義する。

**(ア) 地域包括ケアシステム**

地域包括ケアシステムは、住み慣れた地域で暮らし続けることができるよう、地域住民に対する医療・介護・福祉等のサービスを、関係者が連携・協力して一体的・体系的に提供する体制のことである。固定的な制度、仕組みではなく、常に改善・改良しながら動かし続けていくものである。構築主体が市町村になるため、「地域マネジメント」が必要不可欠である。「おおむね30分以内に必要なサービスが提供される日常生活圏域」を1つの単位として想定しており、具体的には「中学校区」程度の区域がこれにあたる。専門家の中には、「中学校区」でも範囲が広いため、「小学校区」が適当であるとの声もある。

図表(2-1)2 地域包括ケアシステムの全体像



出典：埼玉県ホームページ

**(イ) 日常生活圏域**

日常生活圏域は、介護保険事業の中で、高齢者にとって身近な支援体制を整備するために、地理的条件、人口、交通事情、その他社会的条件、介護保険施設の整備状況等を総合的に勘案し、市町村という行政区域の中のサービスエリアとして定めるものである。

**(ウ) 地域包括支援センター**

地域包括支援センターは、高齢者が住み慣れた地域で、安心してその人らしい生活を継

続することができるよう、高齢者の生活を支える役割を果たす総合機関として、各市町村が設置している機関である。地域に暮らす高齢者やその家族等からの高齢者に関する様々な相談を受け、必要なサービスにつないだり、権利を守る制度の案内等も行なっている。

当該センターには、保健師(若しくは経験豊富な看護師)や社会福祉士、主任ケアマネジャーが配置されており、高齢者の日々の暮らしを様々な側面からサポートしている。

### **(エ) 中学校区**

中学校区は、「地域包括ケアシステム」において、おおむね30分以内に必要なサービスが提供される日常生活圏域の具体的な単位として想定されている。

### **(オ) 小学校区**

小学校区は、小地域における住民主体の福祉活動の単位として想定されている。

### **(カ) 社会福祉協議会**

社会福祉協議会は、民間の社会福祉活動を推進することを目的とした、営利を目的としない民間組織として、社会福祉事業法(現在の「社会福祉法」)に基づき設置されている。各種の福祉サービスや相談活動、ボランティアや市民活動の支援、共同募金運動への協力等、全国的な取組から地域の特性に応じた活動まで、さまざまな場面で地域の福祉増進に取り組んでる。

### **(キ) ヒアリングの目的**

ヒアリングは、NT等の住民自治組織である自治会、日頃から地域福祉に努めている地域包括支援センターや社会福祉協議会、行政機関、教育機関に対し行い、現状や地域課題の把握、今後の地域経営の主体像を模索することを目的として実施した。

### **(ク) アンケートの目的 ※大宮プラザ、白岡NT、鳩山NTにおいて実施**

アンケートは、NT等の住民に対し、高齢化や空き家問題に対する意識やニーズ、自治会活動への意識を調査することを目的として実施した。

## 2-2 若葉地区

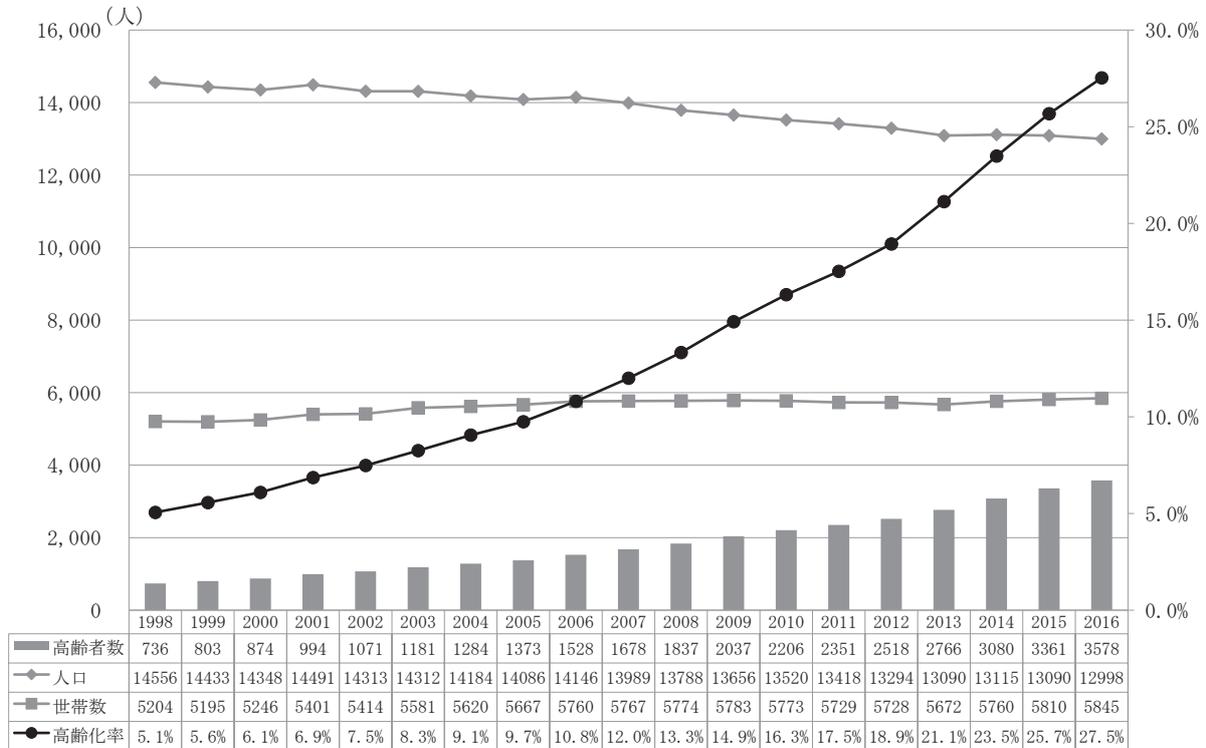
### 2-2-1 概要

#### (1) 位置

東京都心の北西約50キロメートルに位置する若葉地区は、もともと標高30メートル前後の関東ローム層に覆われた土地である。戦前には旧日本陸軍の坂戸飛行場があったものの、基本的には農地として利用されていた。1965年から1974年(昭和40年代)に入り、日本住宅公団(現UR)による土地区画整理事業で本格的な都市開発がスタートし、現在の街並みの骨格がつけられた。

#### (2) 人口、世帯数、高齢化率

図表(2-2)1 人口・世帯数および高齢化の推移



出典: 埼玉県『町(丁)字別人口調査』をもとに作成

若葉地区の特徴として、急速な高齢化と少人数世帯化の二つが挙げられる。この20年弱で高齢者数および高齢化率が約5倍に増加した。近年は進展の速度が増しており、今後もさらに高齢化が進むものと思われる。

もう一つの少人数世帯化は、人口と世帯数の推移から読み取ることができる。この20年弱で人口が1,558人減少したにもかかわらず、世帯数は約641世帯増加している。単純計算で1世帯当たりの人数が2.8人から2.2人と減っており、少人数世帯が急速に増えていくことが分かる。

以上2点を踏まえると、当該地区では、独居高齢者が急増することが予想される。現在のところ、問題が顕在化してその対応に迫られているような状況ではないが、今後の人口・世帯数および高齢化の推移を踏まえた対応策を検討し、来たる日に備えていくべきである。

### (3) 開発経緯

若葉地区は日本住宅公団による土地区画整理事業で誕生した。日本住宅公団は1967年2月に坂戸市、鶴ヶ島町(現鶴ヶ島市)、川越市にまたがる約215haを施行区域として都市計画を策定した。計画では、地区の西端を通る東武東上線に新駅を設け、その周辺地区を住宅地として開発し、緑地帯を挟んで東側を工業用地として整備するほか、大小さまざまな公園や緑地を配する等し、計画人口1万8,200人の職住が近接した新たな街を目指した。

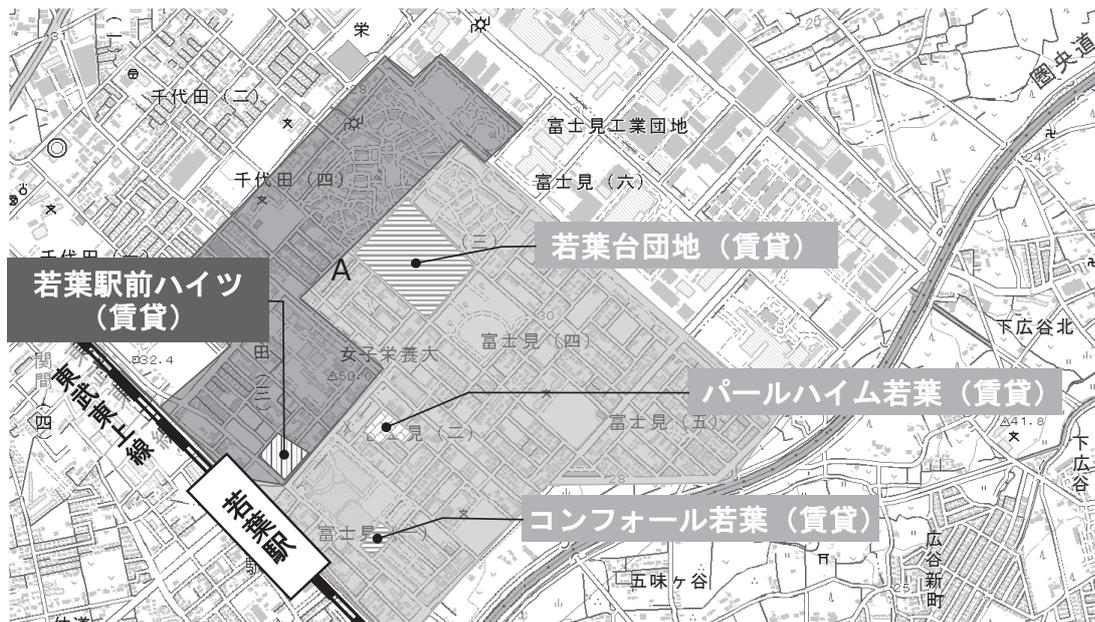
事業認可を受けて1973年4月に工事が始まった。その後、1979年4月に東武東上線若葉駅が開設されるとともに、日本住宅公団が建設した分譲集合住宅と賃貸集合住宅の入居、翌1980年1月には宅地分譲がそれぞれ始まり、同年3月にすべての工事が完了した。

現在、開発主体であるURの関与は、4つの賃貸住宅(若葉駅前ハイツ、若葉台団地、パールハイム若葉、コンフォール若葉)のみと、限定的になっている。

### (4) 特徴

若葉地区における集合住宅の大部分は日本住宅公団が建設した分譲住宅と賃貸住宅であり、当該地区の人口に占める割合も大きい。これらの集合住宅は周辺地域と比べて少子高齢化が進んでいることやURが管理する住宅団地において「地域医療福祉拠点化」の取組に着手したこと等もあり、本研究の対象として取り上げることとした。

図表(2-2)2 若葉地区の状況



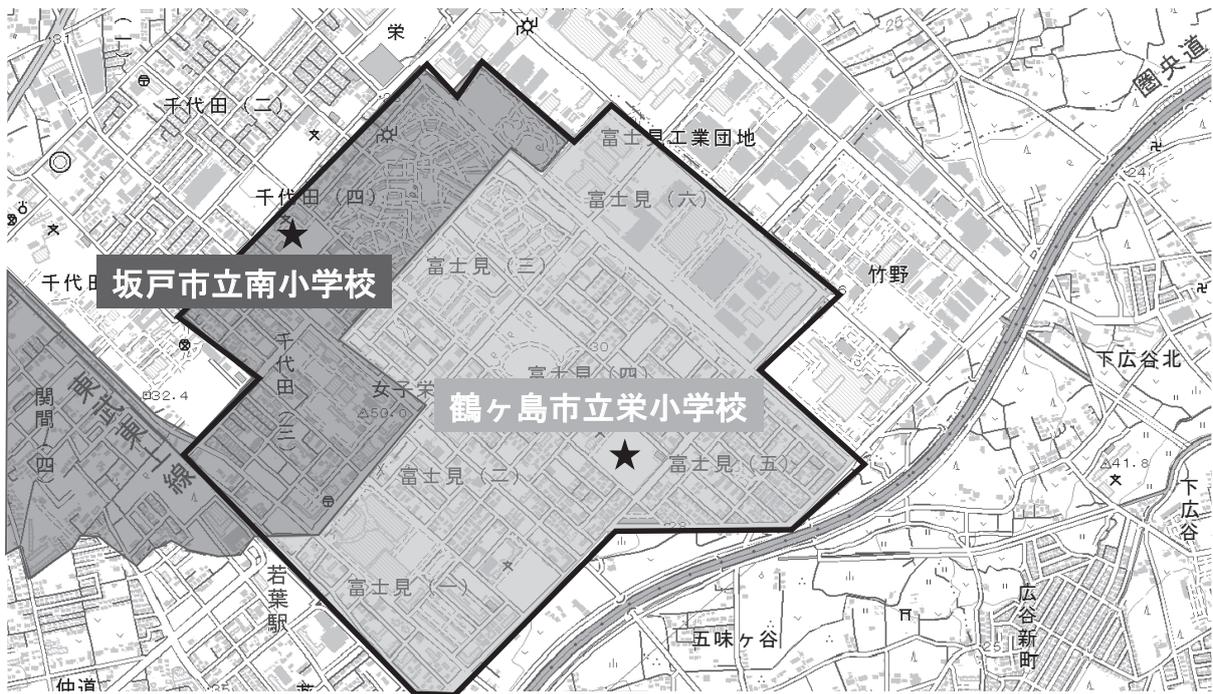
今回の研究テーマが住宅地に主眼を置いていることから、次のように研究対象エリアを選定した。土地区画整理事業の施行区域としては3市にまたがっているが、このうち川越市区域は工業用地のみであることから今回の研究対象からは除外した。若葉駅東側のUR賃貸住宅(若葉駅前ハイツ、若葉台団地、パールハイム若葉、コンフォール若葉)を中心とした住宅地(坂戸、鶴ヶ島市)における課題と具体的な対応策について検討することにした。

### 2-2-2 既存の政策圏域

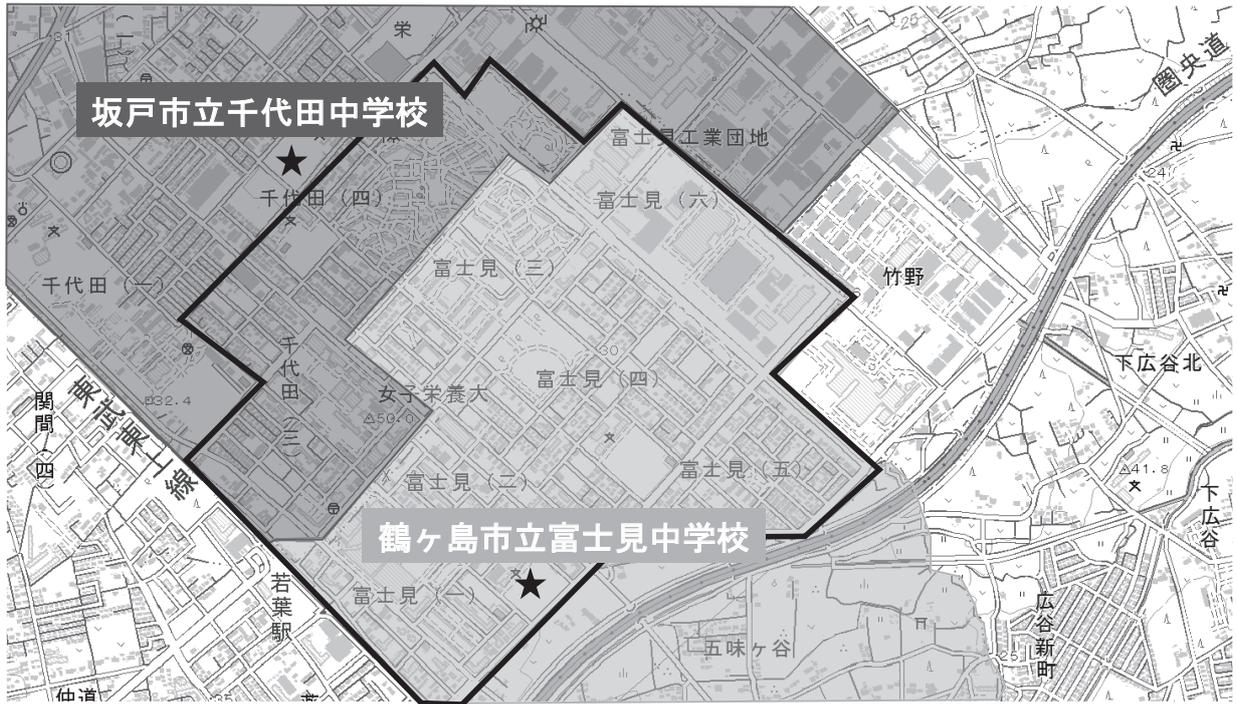
若葉地区は、坂戸市と鶴ヶ島市にまたがっているため、小中学校区や地域包括支援センター等の行政サービス提供拠点の管轄エリアが二分されている。ただし、日常生活を営む上では、当該地区を一体のエリアとして捉えることができる。以下、小中学校区や地域包括支援センター、自治組織に分け、当該地区でどのような区分けがなされているかを整理していく。

#### (1) 学校区

図表(2-2)3 小学校区



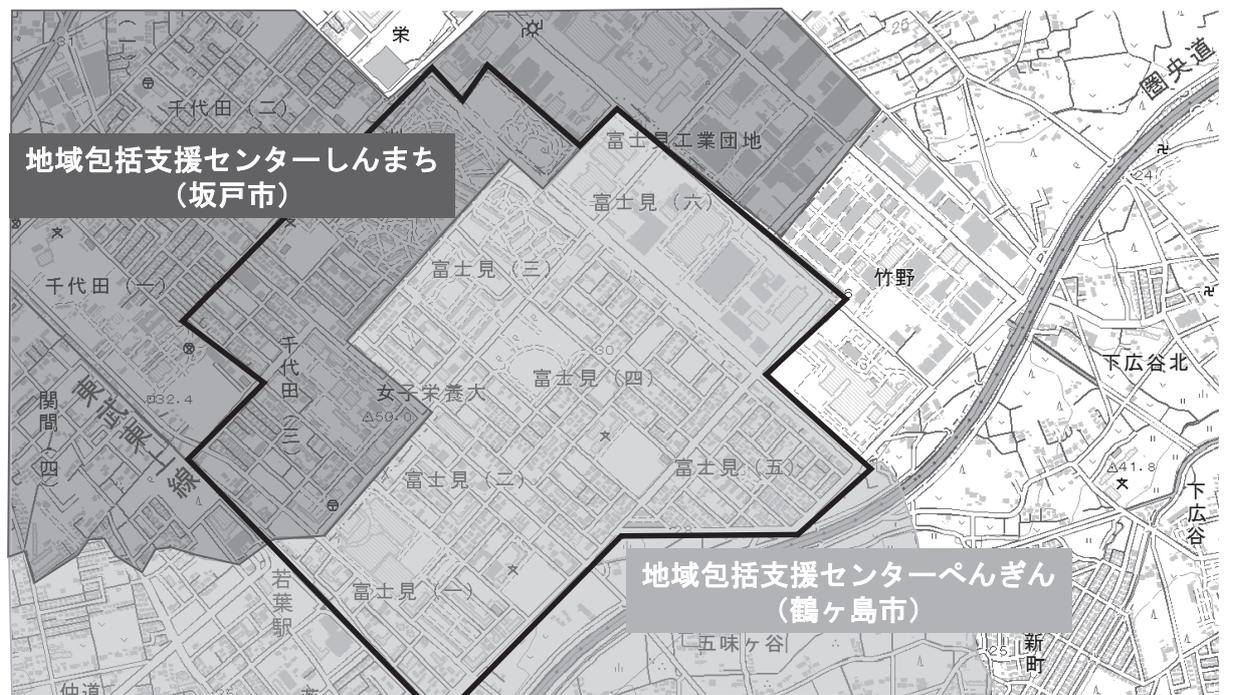
図表(2-2)4 中学校区



当該地区には小学校、中学校とも各市に一つずつある。坂戸市側は南小学校・千代田中学校、鶴ヶ島市側は栄小学校・富士見中学校の校区となっている。小学校と中学校で校区が異なっているが、当該地区については両市とも小中学校いずれも一つの校区に属している。

(2) 日常生活圏域

図表(2-2)5 日常生活圏域



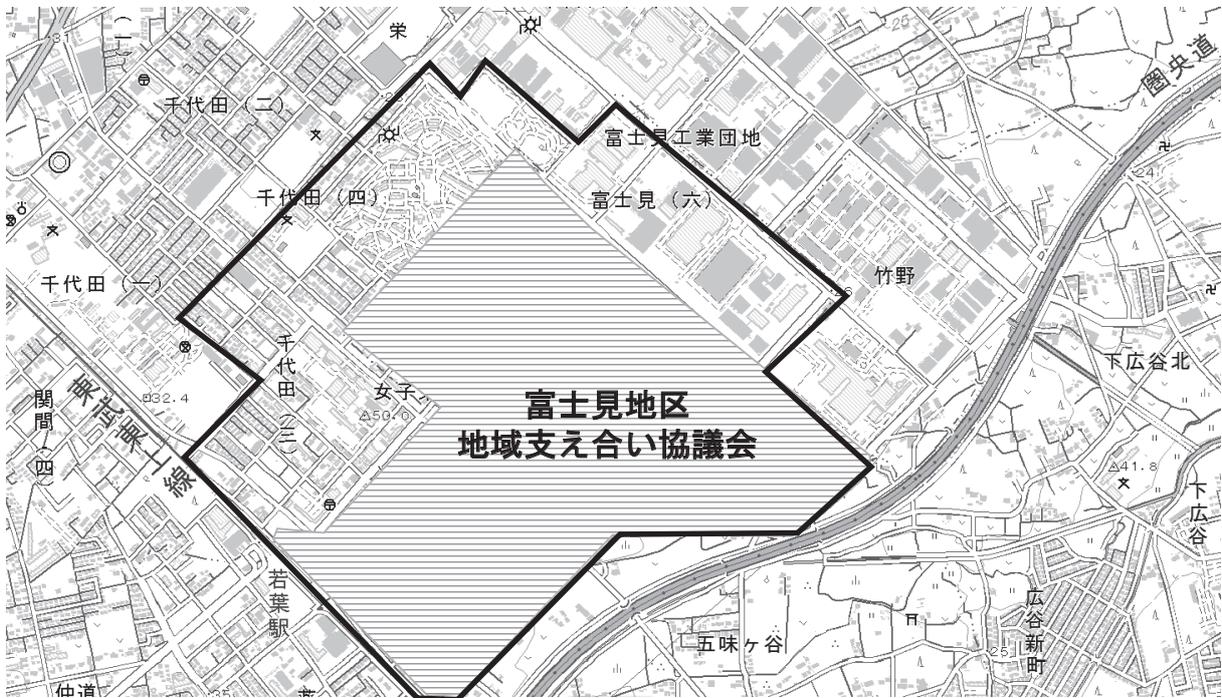
地域包括支援センターは市町村が設置主体となるため、当該地区については坂戸市側が

「地域包括支援センターしんまち」、鶴ヶ島市側は「地域包括支援センターペンぎん」が管轄している。いずれのセンターも若葉駅から1駅離れた位置にあり、きめ細かなサービスを提供できる体制が構築されているとは言い難い状況になっている。

### (3) 自治会等

当該地区の自治組織としては賃貸集合住宅を管理するUR、坂戸市および鶴ヶ島市のほか、地域包括支援センターや自治会等がある。最寄駅は同じ若葉駅であり、日常生活圏も同一であるが、地区の中央を市境が走っているため、行政サービス提供主体が二つに分かれてしまっている。また、当該地域に特有の組織である「地域支え合い協議会」は鶴ヶ島市側で活動している。

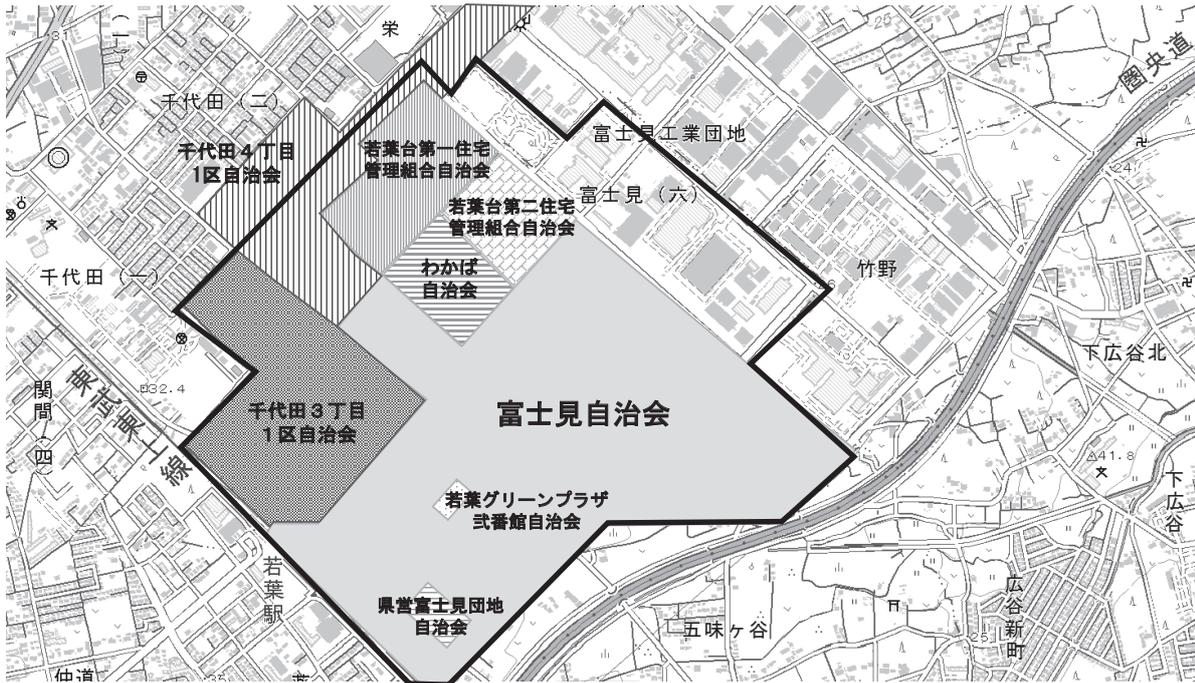
図表(2-2)6 地域支え合い協議会



地域支え合い協議会とは、「地域が抱える課題を地域で解決できる共助社会」の実現を目指し、鶴ヶ島市が設立を推進している組織である。概ね小学校区の地域ごとに、自治会やNPO等の市民活動団体、その地域に立地する企業とその関係者が連携・協力しながら活動を行っている。2016年12月現在、鶴ヶ島市内6地域で設立されており、若葉地区(鶴ヶ島市側)では富士見地区地域支え合い協議会が活動している。

地域支え合い協議会設立のねらいは、地域関係者が連携し、浮き彫りとなった課題等について自分たちで解決していくことにある。しかしながら、地域支え合い協議会と自治会で同じような取組や活動を行っており、両者での活動内容や役割分担の整理、連携体制の構築が今後必要になると考えられる。

図表(2-2)7 自治会



自治会は町丁別に結成されているものと、大規模集合住宅ごとに結成されているものが混在している。日本住宅公団が建設・販売した集合住宅の若葉台第一・第二住宅については管理組合と自治会が一体で運営されており、原則として全世帯加入となっている。また、県営団地についても自治会加入を必須としている。

一方で、UR賃貸住宅では自治会への参加は任意としている影響もあり、若葉台団地(賃貸)で結成された「わかば自治会」の加入率は周辺地域と比べて高くない。それらの影響もあつてか、自治会によって活動内容等についても温度差がある。

#### (4) 既存の政策圏域からみた若葉地区の特徴

この「若葉地区」は今回の研究で設定した地域であり、また行政が二つに分かれていることから、当該地区全体を一体的にまとめる組織はない。各自治会や地域支え合い協議会、坂戸市および鶴ヶ島市、UR等の多様な主体がそれぞれ独自に活動を行っている状態であり、各主体間での連携はあまり行われていない。

### 2-2-3 ヒアリング

ヒアリングは図表(2-2)8のとおり、住民および8団体に対して実施した。

図表(2-2)8 ヒアリング先一覧

ヒアリング先	実施日	対応者
地域住民 (街頭ヒアリングを実施)	2016年10月 1日(土)	若葉台団地(分譲・賃貸)に住む 30～80代の男女23人
若葉台第一住宅管理組合 自治会(分譲・坂戸市)	2016年10月17日(月)	自治会長
若葉台第二住宅管理組合 自治会(分譲・鶴ヶ島市)	2016年10月12日(水)	自治会長
地域包括支援センター しんまち(坂戸市)	2016年 9月24日(土)	センター職員(主任居宅介護支援 専門員)
地域包括支援センター ぺんぎん(鶴ヶ島市)	2016年10月 1日(土)	センター職員(看護師)
富士見地区地域支え合い 協議会	2016年11月 3日(木)	食と健康部会 部会長 助け合い部会 部会長
女子栄養大学	2016年12月19日(月)	栄養学部 田中教授
UR	2016年12月15日(木)	東日本賃貸住宅本部埼玉エリア経 営部
富士見工業団地工業会	2016年 9月24日(土)	富士見工業団地工業会会員企業

**(1) 地域住民(UR賃貸住宅、URによる高層分譲住宅地域のみ)****(ア) 団体概要**

団体ではないため省略

**(イ) ヒアリング概要**

- ・ 住環境について満足しているかどうかの質問に対して、23人中22人が満足との回答であった。また、不足している施設が挙げられることはほぼなかった。
- ・ 地域活動の参加者は5人と、地域活動への参加者はあまりいなかった。また、富士見地区地域支え合い協議会および地域包括支援センターを知らない人がほとんどであった。
- ・ 急速な高齢化の進展については認識をしているが、自分の問題とっていない人がほとんどであった。
- ・ 若い世代は、子育て割や近居割というURの制度をうまく活用し、入居していた。
- ・ 若葉台第二住宅(分譲)の需要は高く、売りに出したら、すぐに売れるとのこと。

**(ウ) コメント(感想・印象)**

住環境に対する回答から、当該地区では施設等は充足していると考えられる。

しかし、住環境が充実しているがゆえに、急速な高齢化の進展に関する危機意識が乏しいとともに、住民活動が希薄な状況を生んでいる。この状況から、住民主体による活動が起こりにくい状況であると考えられる。

## (2) 自治会

### (ア) 若葉台第一住宅管理組合自治会(坂戸市)

#### ①団体概要

若葉台第一住宅管理組合自治会は、日本住宅公団が建設・販売した若葉台第一住宅居住者で結成されている自治会である。当該団地を管理している住民組織である若葉台第一住宅管理組合と一体として運営されており、原則として全世帯が加入している。

#### ②ヒアリング概要

- ・ 自治会活動は地域住民の交流の一環として、毎年8月下旬「夏祭り」の実施並びに坂戸千代田地区各種スポーツ大会および坂戸地区環境美化等への参加を行っている。その結果、自治会はまとまりがあり、特に問題はない。
- ・ 居住者の高齢化について、不安に思っており、集会所を居住者が集まる場として有効活用できればと思っている。
- ・ 認知症の人への対応をどのようにとっていけばよいか、不安に感じている。

#### ③コメント(感想・印象)

次の(イ)と合わせて記載する。

### (イ) 若葉台第二住宅管理組合自治会(鶴ヶ島市)

#### ①団体概要

若葉台第二住宅管理組合自治会は、若葉台第一住宅管理組合自治会と同様に、当該団地を管理している住民組織である若葉台第二住宅管理組合と一体として運営されており、原則として全世帯が加入している。

#### ②ヒアリング概要

- ・ 自治会活動では、週1回のコミュニティカフェや管理組合と一体になり、季節ごとにもちつき大会・団地祭・会員による秋の作品展示会等の各種イベントを催し、結果、自治会のまとまりがある状況である。
- ・ 自治会役員を含めたボランティアによる植栽管理を行っており、防犯・日照・景観の順に優先し、樹木剪定を行っており、これが管理費の抑制にもつながっている。
- ・ 居住者の高齢化については、今後も不安に思っている。特に分譲住宅のため管理事務

所において玄関の鍵を保管していないため、高齢者の孤独死の発見の遅れになっていることが不安となっている。

- ・ 富士見地区地域支え合い協議会の圏域内ではあるが、自治会長等は自身の自治会の会員へのサービスも十分とは考えておらず、まずは自身の自治会からであるとの考えから、同協議会への優先協力は現状考えていない。

### ③コメント(感想・印象) ※前述(ア)も合わせて記載

自治会長を中心に自治会活動が積極的に行われている結果、自治会にまとまりがあり、特に大きい問題はない。

しかし、住民の高齢化およびその対応について心配しており、高齢者相談窓口等が近くに必要であると考えます。

また、富士見地区地域支え合い協議会と自治会は地区のイベント等で協力関係はある。しかし、自治会長等は自身の自治会の会員へのサービスも十分とは考えていないため、同協議会への優先協力は難しい状況である。この状況を鑑みると、当該地区全体での住民主体による活動を促すためには、自治会が同協議会に、より協力しやすくなる環境づくりが必要であると考えます。

## (3) 富士見地区地域支え合い協議会

### (ア) 団体概要

「地域が抱える課題を地域で解決できる共助社会」を実現するため、鶴ヶ島市が設立を推進している地域支え合い協議会のうち、当該地区で活動している協議会である。

鶴ヶ島市の富士見地区には、広範な地域福祉活動を行うとともに、富士見地区4自治会を支援・補完する活動、既存のさまざまな活動団体を横につなぐ活動・役目を目指している「わかば風の会」がある。同協議会は、わかば風の会の助け合い隊が母体となり、2002年4月に設立された。同協議会には、助け合い部会や食と健康部会等があり、向こう3軒両隣のお付き合いの助け合いや「食」を囲む集いを通じて顔の見える関係づくり等を目的とし、「わかば助け合い隊」や料理サロン等の活動を実施している。また、鶴ヶ島市とわかば風の会が企画提案型共同事業で実施し、市民のスモールビジネスの場として成功している「わかば大学塾」の事務運営を担っている。

### (イ) ヒアリング概要

- ・ 地域の高齢者が、日常の困りごとを有償ボランティアとして手助けする「わかば助け合い隊」は、80人の利用会員に対して60人の協力会員がおり、順調に運営されている。今後は、利用会員をどう増やしていくかが課題であるとのことであった。
- ・ 食と食育部会では、月に5、6回料理サロンを開催し、10人から30人ほど参加してい

る。また、毎日モーニングコーヒーを飲む場も設けており、それには10人ほど参加しており、日常的に集まれる場となっている。

- ・ 現在の課題は、料理サロン等で使っている部屋が、現在の利用者数に比して手狭になっているが、その費用の工面が難しいとのことであった。
- ・ わかば大学塾は、市民が先生となって講座を開設し、利用者から受講料をもらうもので、ある程度の収入を得ている人もおり、スモールビジネスとして成立している。同協議会が事務運営を担うことで、一定の収入を得ている。
- ・ これらの事業は、認知症予防や閉じこもり防止になり、介護予防につながっている。そのため、地域包括支援センター等が実施する介護予防事業に対し、同協議会は共に活動した方がよいと考えている。
- ・ 高齢化の進展により認知症の人への対応も心配しており、認知症の勉強会等を地域包括支援センターの協力を得て行っている。
- ・ 過去に若葉台団地の空き部屋に地域包括支援センターのランチを設置しようとしたことがあるが、空き部屋の転用の問題により設置できなかったことがある。
- ・ 同協議会の圏域の各自治会住民の参加者はいるが、各自治会は同協議会の団体会員には入っていない。
- ・ 近くにある女子栄養大学には講演をお願いしたり、お願いされたりしたことはあるが、一緒に活動したことはあまりない。

#### (ウ) コメント(感想・印象)

とても熱意をもって活動しており、住民主体による超高齢社会に対する内発的な活動の主体になりうる。また、同協議会の活動は、元気な高齢者に生きがいをもたらし、介護予防にも効果があると考ええる。

今後は、サロン活動の拠点をより広げ、サロン活動の参加者をより増やすことおよび助け合い隊の利用会員をより増やすことが必要だが、利用者が少ない現段階では、同協議会の力だけでは難しいところもあり、行政や他団体等の協力を得ることが必要であると考ええる。

### (4) 地域包括支援センター

#### (ア) 地域包括支援センターしんまち(坂戸市)

##### ① 団体概要

しんまちクリニックを運営している医療法人愛新会が坂戸市から委託を受けて事業を実施している。坂戸市では、委託型地域包括支援センターが4か所あり、地域包括支援センターしんまちは若葉地区(坂戸市側)を含む中央第2地区を受け持っている。

## ②ヒアリング概要

- ・ 当該地区は個人同士のつながりはあるが、全体ではつながりが薄い。また、自治会の活動については抜けられなくなるため、距離をとっている人が多い。
- ・ 買い物は、近くにコンビニエンスストアやショッピングモールがあり、特に問題があるとは考えていない。
- ・ しかし、階段に手すりはあるものの、エレベーターのない棟の4、5階に住んでいる住民は外出するのが大変であり、外出頻度は少なくなっているように感じる。
- ・ 外出頻度を増やすため、URの集会所や空き部屋を使わせてもらい、おしゃべり会や体操教室を実施したい。

## ③コメント(感想・印象)

次の(イ)と合わせて記載する。

### (イ) 地域包括支援センターぺんぎん(鶴ヶ島市)

#### ①団体概要

老人保健施設、診療所、訪問看護・介護ステーション、居宅介護支援事業所を運営している医療法人社団満寿会が鶴ヶ島市から委託を受けて事業を実施している。鶴ヶ島市では、地域包括支援センターが3箇所あり、地域包括支援センターぺんぎんは、若葉地区(鶴ヶ島市側)を含む東部地区を受け持っている。

なお、医療法人社団満寿会の理事長である小川医師は、坂戸鶴ヶ島医師会の会長であると同時に、坂戸市・鶴ヶ島市地域包括ケアシステム推進協議会の会長である。

#### ②ヒアリング概要

- ・ 当該地区の各自治会と富士見地区地域支え合い協議会、各種団体で住民のニーズに合わせて、住み分けしながら活動している。
- ・ 分譲住宅である若葉台第一住宅と若葉台第二住宅の自治会はまとまりがある。
- ・ 賃貸住宅である若葉台団地のわかば自治会の活動は把握しきれないが、民生委員の活動が活発である。
- ・ 都心から引っ越してくる人が多く、あまり空き家はないが、4、5階は、住民が高齢になり、引っ越す人が多い。
- ・ 4、5階の住民は閉じこもりがちである。特に家族と同居している人は、買い物等を家族に頼り、閉じこもりがちとなりやすい。
- ・ 閉じこもりを防ぐために、コミュニティの場を作ることを目的とし、URに若葉台団地等の空き部屋を提供してもらえるととても助かる。
- ・ 医療法人社団満寿会の理事長でもある坂戸鶴ヶ島医師会の小川会長はとても前向きに

まちづくりに向き合っており、坂戸市と鶴ヶ島市の医療介護連携は進んできている。

- ・ 医療介護連携の一環で、坂戸市が、地域包括支援センター2か所に認知症初期集中支援チームを置き、サポート医が1人ずつ担当し、2017年1月1日から活動を始める予定と聞いている。
- ・ 鶴ヶ島市は、認知症初期集中支援チームについて、チーム員研修を終え、現在詳細を検討中である。

### ③コメント(感想・印象) ※前述(7)も合わせて記載

地域包括支援センターしんまちも地域包括支援センターぺんぎんも、外出頻度の減少、自宅への閉じこもりの増加を心配しており、その対策のためにコミュニティの場の創設の必要性を挙げていた。このことから、当該地区において気軽に集えるコミュニティ拠点の創設の必要性が高いと考えられる。

## (5) 女子栄養大学

### (ア) 団体概要

女子栄養大学は、「食により人間の健康の維持・改善を図る」という精神のもと栄養学で国内トップクラスを誇る教育・研究機関であると同時に、7,000人超の管理栄養士を育成してきた国内最大の管理栄養士養成校である。また、産官学連携を積極的に行っており、埼玉県、坂戸市、鶴ヶ島市等の自治体や多くの企業と連携協定を締結している。

### (イ) ヒアリング概要

- ・ かわつるグリーントウン(川越市・鶴ヶ島市)で2011年度から2013年度までの3年間、UR等とともに取組を行った。
- ・ かわつるグリーントウンでは、民生委員・児童委員等が立ち上げた「ひだまりカフェ」や、自治会が空き家を借り上げて実施した「ワンデイ・シェフ」の支援や健康講座等を実施した。
- ・ かわつるグリーントウンでの3年間の取組の結果、商店街が活性化し、10店舗ぐらいあった空き店舗がなくなった。また、ニューファミリーが入居し、空き室も埋まった。
- ・ 自治体や企業との連携事業において、学生は食育講座のとき等にゼミ活動として参加し、多いときで年間6回で毎回6人から10人ほどが参加している。
- ・ 企業との連携では、6次産業化に関連したレシピ開発や商品開発への協力が多い。
- ・ 大学生が主体的にカフェ等を経営することは、衛生管理等が必要であり難しい。

### (ウ) コメント(感想・印象)

様々な自治体、企業、団体と連携した実績が豊富である。その実績および栄養学に関する

る専門的知識を、今後の高齢社会を担う団体のサポートや助言に生かせれば、とても有意義な活動に発展していくと考えられる。

## (6) UR

### (ア) 団体概要

URでは「地域医療福祉拠点化」の取組を進めている。「地域医療福祉拠点化」の取組では、地域包括ケアシステムの構築に資するため、医療福祉施設等の充実、多世代交流や相互の支え合いが可能な場の提供等の取組を、地方公共団体、自治会等の地域関係者等と連携して、総合的に推進している。

### (イ) ヒアリング概要

- ・ 2016年12月1日に当該地区のUR賃貸住宅の4団地で「地域医療福祉拠点化」の取組に着手することが決定した。その理由は、以下の3点である。
  - ①各団地居住者の高齢化が一定程度進んでいること
  - ②団地が所在する坂戸市、鶴ヶ島市が高齢者や子育て世代等への支援に熱心であり、連携して取組を進めていけること
  - ③各団地は小規模であるものの徒歩移動が容易な距離にあり、相互に補完しながら取組を進めていけること
- ・ 当該団地の抱える課題は、以下の3点であると考えており、その課題を踏まえて、今後の取組を検討していく予定である。
  - ①地域包括支援センター等の高齢者相談機能が近くにないこと
  - ②自治会のない団地については、コミュニティ活動が活発ではないこと
  - ③集会所の稼働率が低いこと
- ・ 東武東上線若葉駅から徒歩圏という交通利便性の良さ等を生かし、子育て世代や若者世代をうまく取り込んで世代間交流を促していきたいとも考えている。

### (ウ) コメント(感想・印象)

URで当該地区での「地域医療福祉拠点化」の取組の検討が始まったこと、集会所の稼働率が低いことおよび団地によってはゆったりとした屋外空間が確保されていることを踏まえ、各団地内の集会所やオープンスペースを活用し、URと各種団体が連携を行うことにより、様々な事業を実現できると考えられる。

## (7) 富士見工業団地工業会

### (ア) 団体概要

富士見工業団地は当該地区の東側に位置し、集合住宅等とともに「住・工セット型団地」

として開発された。お菓子のカール等を生産している明治坂戸工場、鶴ヶ島市のふるさと納税で一躍有名になった鉄道模型を製作している関水金属埼玉工場、事務局を担っているくるまの沼尾(株)等の47事業所で構成されている。

### (イ) ヒアリング概要

- ・ 少子高齢社会のリスクを考え、対応をしていかなければいけないと考えている。
- ・ 当該地区の近隣には多くの大学があり、その学生という若い力を最大限にいかせる仕組みが必要である。
- ・ 生きがい創出、医療・介護面での連携の必要性が、より増していく。
- ・ 鶴ヶ島市には、元気に活動するコミュニティがあるが、今後、より参加者を増やすとともに、知恵を絞る人材も増やす必要がある。
- ・ 行政、地域、企業がしっかりとパイプをつくり、連携して対策をしていく必要がある。

### (ウ) コメント(感想・印象)

少子高齢社会に対する危機意識を持っており、その対策のために協力や連携を得られる可能性が高いと考えられる。

## 2-2-4 課題の整理

### (1) ヒアリングから見えてきた課題

ヒアリングを実施した結果、以下の課題が見えてきた。

- ① 駅から近く、ショッピングモールもあり、利便性が高いが住民の危機意識は低い。
- ② 自治会長等は自身の自治会の会員へのサービスも十分とは考えていないため、富士見地区地域支え合い協議会への優先協力が難しい状況である。
- ③ 同協議会では、サロンを行う部屋が手狭になってきているが、解決のための費用の工面が難しい。
- ④ 4、5階の住民を中心に外出頻度の減少、閉じこもりの増加が生じている可能性がある。
- ⑤ 認知症の人への対応に不安を感じている人が多い。
- ⑥ 地域包括支援センター等の高齢者相談機能が近くにない。

以上から、当該地区では、外出頻度の減少、閉じこもりの増加、認知症の人への対応等の高齢化の進展に伴う課題が生じつつあるが、住民主体によるこれ以上の活動は難しい。

また、住民を支える高齢者の相談窓口も近くにないため、高齢化に伴う課題は、このまま放置され、今後深刻化していく可能性も高い。

## (2) ヒアリングから見えてきた強み

ヒアリングを実施した結果、以下の強みが見えてきた。

- ① URが当該地区のUR賃貸住宅に対して「地域医療福祉拠点化」に着手した。
- ② 管理栄養士を大勢輩出し、多くの企業・行政と連携実績のある女子栄養大学がある。
- ③ 熱心にサロン活動や助け合い活動等を実施している富士見地区地域支え合い協議会がある。
- ④ 活動が活発な自治会がある。
- ⑤ 各自治会、同協議会、各種団地で住民ニーズに合わせ、住み分けしながら活動しており、地区でのイベント等ではお互いに協力している。
- ⑥ 坂戸鶴ヶ島医師会の会長が前向きにまちづくりに取り組んでおり、医療介護連携が進んでいる。
- ⑦ 2017年1月1日に認知症初期集中支援チームを坂戸市が立ち上げ、鶴ヶ島市では立ち上げに向け詳細を検討中である。
- ⑧ 様々な企業で構成されている富士見工業団地工業会が少子高齢化に対する危機意識を持っており、連携等を行える可能性がある。
- ⑨ 稼働率の低い集会所、団地のゆったりとした屋外空間という今後、新たに利用可能な「空間」がある。

以上から、高齢化の進展に対し、大学や積極的に活動している団体等が多くあるとともに、それら団体等を生かす「空間」もあることが、当該地区の強みである。

## (3) 地域経営の成長4段階(ステージ)

地域経営の成長4段階(前述1-2-3)について、若葉地区がどこに位置するのか明確に分けることは難しいが、あえてステージに位置づけるならば、ステージ2が最も妥当である。

各ステージに対する若葉地区の現状は以下のとおりである。

### (ア) ステージ1「対話の場がない」

各自治会内、富士見地区地域支え合い協議会内では、多くのところが積極的に対話を行っている。また、当該地区の各自治会と同協議会、各種団地で住民ニーズに合わせ、住み分けしながら活動しており、地区でのイベント等ではお互いに協力している。

### (イ) ステージ2「組織化している」

自治会だけでは解決できない新しい課題に対応するために、鶴ヶ島市が設立を推進した富士見地区地域支え合い協議会が組織化されている。ただし、自治会長等は自身の自治会の会員へのサービスも十分とは考えていないため、同協議会への優先協力までは難しい状況である。

### （ウ）ステージ3「ビジネスへの展開がなされている」

わかば風の会が鶴ヶ島市と企画提案型共同事業で実施し、富士見地区地域支え合い協議会が事務運営を担っている「わかば大学塾」は、スモールビジネスの場として成功している。一方で、同協議会の活動はボランティア的な部分が多く、次世代の担い手確保等の事業の継続性に課題がある。

### （エ）ステージ4「人を引き寄せ、人口が流入している」

好立地であることに加え、URの取組（子育て割や近居割の制度等）により、当該地区の需要は高く、空き室が出てもすぐに埋まる。しかしながら、人口は確実に減少しており、高齢化も進展している。

## （4）若葉地区の課題

前述(3)で述べたとおり、若葉地区は、各ステージに多かれ少なかれ該当している。各ステージに該当する理由は、若葉地区では、自治会、富士見地区地域支え合い協議会、URという多種多様な団体が、それぞれ活動を積極的に行っているからである。

また、各ステージに該当しない理由は、各団体が住民ニーズに合わせて住み分けしながら活動しており、まだ積極的な連携を行うまでには至っておらず、結果、地域全体が一体となるような連携に至っていないからである。この点が、若葉地区の課題である。

### 2-2-5 提案「開かれた複合型地域経営拠点」戦略

以上を踏まえ、若葉地区でのプロジェクトでは、URの施設を行政と住民組織の活動拠点として活用する「開かれた複合型地域経営拠点」戦略を提案する。

若葉地区には、UR、地域支え合い協議会、女子栄養大学および工業団地等の多種多様な地域資源がある。地域全体が連携し一体的な取組が進むと、地域経営の成長4段階は一気にステージ3やステージ4になるポテンシャルを持っていると言える。

本戦略は、URが若葉地区内の集会所に地域経営拠点を整備し、そこに地域包括支援センターや支所および住民組織の活動拠点を設置することにより、地域資源の一体的連携の実現を図っていこうというものであり、以下の3本柱から成り立っている。

- ・UR施設を活用した地域経営拠点の整備
- ・医療福祉の総合相談窓口の開設 ― 拠点機能① 地域包括支援センター（支所） ―
- ・住民が気軽に立ち寄れる交流拠点の設置  
― 拠点機能② 地域支え合い協議会・女子栄養大学（協力） ―

## (1) ステージのステップアップと担い手

### (ア) UR施設を活用した地域経営拠点の整備

「地域医療福祉拠点化」に着手したURが若葉台団地集会所を提供し、坂戸市、鶴ヶ島市、URが共同で補助金を取得の上で集会所を増築し、地域経営拠点を整備することを提案する。

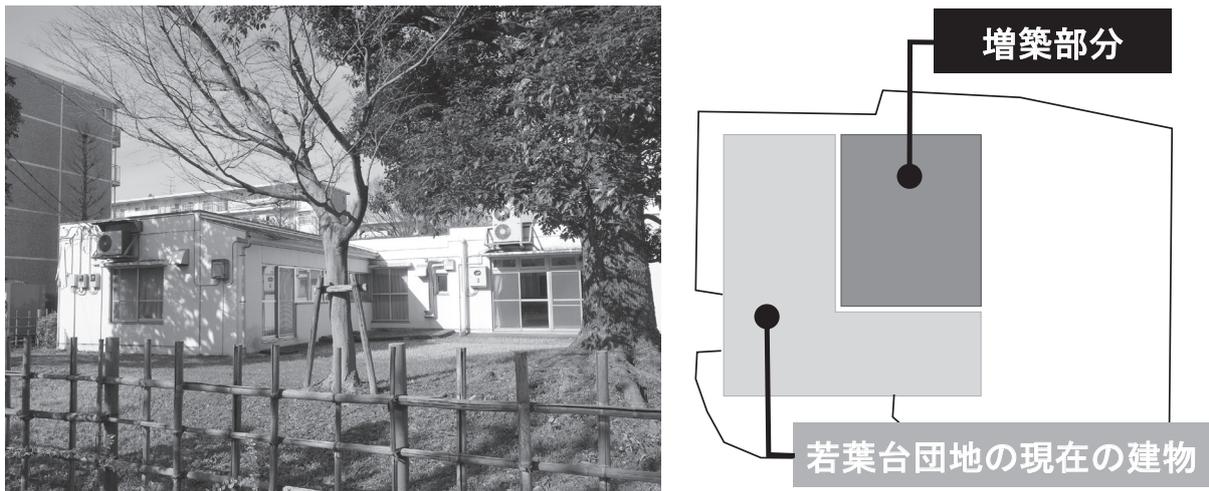
若葉台団地は、防犯やプライバシーの確保、景観等の理由により、外周りに緑地を配置し、外部から立ち入りにくい閉鎖的な空間である。さらに、区域の人口減少も影響してにぎわいの少ない広大な空間となっている。また、団地内の集会所は、敷地内の端に配置され、植樹等によりやや奥まった印象を受ける場所にある。

現在、敷地内の噴水等を外部者も利用できるように開放しているが、にぎわいを取り戻すまでには至っていない。

集会所を、連携拠点の事務所や多目的スペース等の機能を合せ持つ複合型の施設として増築し、多目的に利用できる活動スペースを生み出す。また、集会所は東武東上線若葉駅から延びる都市計画道路に面しており、駅までの人の動線上にあることから、部分的ではあるが、外部との交流場所にもなる。集会所は敷地内の端にあるため、団地内の防犯上の観点からも適切であり、さらに、増築部分で実施される取組によっては、引きこもっていた高齢の入居者の外出を促すことも期待できる。

地域住民から見て閉鎖的な空間であった団地が地域に開放されたイメージに変わり、URの取組が地域サービスにつながることで、積極的な地域活動も生まれ、これらをきっかけとして新たな交流も生まれてくると考えられる。

図表(2-2)9 若葉台団地集会所の地域経営拠点化イメージ図



▲現在の若葉台団地集会所

また、地域との連携も本提案を実現させるためには非常に重要である。従来のハコモノ行政的な発想で作る連携拠点ではなく、地域に真に必要なものは何であるかを精査し、し

っかりと地域のニーズを捉えたものにしなければならない。

大企業であるURが単独で地域経営の主体となり、住民ニーズにマッチした「地域医療福祉拠点」を実施していくことは、これからも進展し続ける超高齢社会において困難であると考えられる。ソーシャルキャピタルの醸成が重要となるこれからの地域社会では、地域に特化した団体等の多様な取組と協働・連携し、地域を巻き込みながら地域経営に取り組むことが必要である。

### （イ）医療・福祉の総合相談窓口の開設 ―拠点機能① 地域包括支援センター（支所）―

坂戸市および鶴ヶ島市が、前述（ア）の提案によるURの取組に積極的に協力し、多目的活動拠点に共同して地域包括支援センターや支所を設置するとともに、認知症初期集中支援チームを設置することで、地域包括ケアシステムの具現化を図ることを提案する。

#### ①地域包括支援センター（支所）を設置

高齢化の進展に伴い、増々必要性が高まっている地域包括支援センターの新設、又は既存の地域包括支援センターの支所設置を坂戸市および鶴ヶ島市に提案する。

現在、全国の市町村では、「地域包括ケアシステム」の構築が進められており、地域包括支援センターは、地域包括ケアシステムの中でも大きな役割を担っている。地域包括ケアシステムは、「おおむね30分以内に必要なサービスが提供される日常生活圏域」を1つの単位として想定しており、具体的には「中学校区」程度の区域がこれにあたる。若葉地区が位置する坂戸市と鶴ヶ島市の中学校数は、坂戸市が7校、鶴ヶ島市が5校である。これに対して、2016年10月1日現在の地域包括支援センターの設置数は、坂戸市が5つ、鶴ヶ島市が3つであり、いずれも中学校よりも少ない。

高齢者に対する充実したサービスを提供していくためには、両市とも、地域包括支援センターを新設し、その設置場所も人口が比較的集中している若葉地区内とすべきである。

ただし、地域包括支援センターの新設には、人員基準等があるため、すぐに設立するのは難しい。また、若葉地区は坂戸市と鶴ヶ島市の2市にまたがっているため、共同設置するという方法もあるが、これも難易度が高い。

そのため、ここでは地域包括支援センターの新設だけではなく、より実行性が高い地域包括支援センターの「支所」を設置することも一つの方法であることを提案したい。

支所は、センター本体と組織的に一体となっているため、本体と支所合わせた数で人員基準を満たせば良いので、センター新設よりも容易に設置することができる。また、2市それぞれの支所を設置することで、共同設置という調整が困難な障壁を取り除くことができ、一方では主任ケアマネジャーを、他方では保健師や社会福祉士というように別々の職種スタッフを配置することで人員の過剰配置を避けることもできる。

## ②認知症初期集中支援チームの配置

前述①の提案により新設する地域包括支援センターには、「認知症初期集中支援チーム」を併せて配置することを提案する。

### (a)URの「地域医療福祉拠点化」の取組

現在、URでは、少子高齢化への対応や地域包括ケアシステムの構築に資するため、UR賃貸住宅団地の「地域医療福祉拠点化」の取組を進めている。この取組では、「団地を含む地域一体で、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち《ミクストコミュニティ》の実現」を目指している。具体的には、以下の3つの取組を主に行っている。

- (i) 地域における医療福祉施設等の充実の推進
- (ii) 高齢者等の多様な世代に対応した居住環境の整備推進
- (iii) 若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進

2016年12月1日時点でこれらの取組を行っている団地は全国で81件、埼玉県では20件あり、今回の研究対象地区にある「若葉駅前ハイツ」「若葉台」「パールハイム若葉」「コンフォール若葉」の4団地も含まれている。

一例であるが、埼玉県上尾市の西上尾第一団地では、団地内に診療所を設け、より住民に身近な環境で診療を行っている。住民の高齢化に対応し、団地診療所の医師が昼休時間を活用し訪問診療を行っている。

図表(2-2)10 あげお第一診療所(埼玉県上尾市、西上尾第一団地)



出典：URホームページ

国土交通省は、今後、このような取組の対象団地を、2020年までに100団地程度にすることを目標としている。この取組が先進的な事例となり、他の団地にも応用できるかの試金石となる。

### (b)認知症施策推進総合戦略(新オレンジプラン)と認知症初期集中支援チーム

全国の市町村では地域包括ケアシステムを構築していく過程で様々な福祉サービスの充実を図っており、その中の一つに認知症施策がある。

日本における認知症の人の数は、2012年で約462万人、65歳以上の高齢者の約7人に1人が認知症であったが、2025年には約700万人前後になり、65歳以上の高齢者の約5人に1人が認知症になると予測されている。

こうした背景から、厚生労働省が2015年に策定した認知症施策推進総合戦略(新オレンジプラン)では、「認知症の人の意思が尊重され、できる限り住み慣れた地域のよい環境で自分らしく暮らし続けることができる社会の実現を目指す」ことが基本的な考え方となっている。以下の7つの柱に沿って、施策を総合的に推進していく。

- (i) 認知症への理解を深めるための普及・啓発の推進
- (ii) 認知症の容態に応じた適時・適切な医療・介護等の提供
- (iii) 若年性認知症施策の強化
- (iv) 認知症の人の介護者への支援
- (v) 認知症の人を含む高齢者にやさしい地域づくりの推進
- (vi) 認知症の予防法、診断法、治療法、リハビリテーションモデル、介護モデル等の研究開発およびその成果の普及の推進
- (vii) 認知症の人やその家族の視点の重視

この中の「(ii) 認知症の容態に応じた適時・適切な医療・介護等の提供」の取組の一つとして、「認知症初期集中支援チームの設置<sup>注</sup>」がある。

2018年度からこのチームを全市町村で実施することを目標としており、各自治体で設置の動きがある。坂戸市でも既に既存の地域包括支援センターに認知症初期集中支援チームを設置した。

### ③地域包括ケアシステムの先駆的地域への展望

現在の地域包括支援センターは若葉地区から距離的にも、心理的にも遠い存在となっている。このことが「団地内に認知症の疑いがある人がいるけど、どこにつながればよいかわからない」といった住民の声につながっており、さらに、住民の認知症に対する心配と不安にもつながっている。

そこで、前述で提案した新設の地域包括支援センターや支所に認知症初期集中支援チームの機能を持たせ、駅から近く、様々な人(仕事をしている団塊ジュニアを含め)が立ち寄ることができるという利便性を生かし、より身近な存在として、住民を支えていくことを提案する。

そして、坂戸市、鶴ヶ島市は、都市計画や介護保険事業計画等において、若葉地区を重点地区と位置づけて積極的に協力する。さらに、地域包括支援センター等には生活支援コーディネーターも配置し、若葉地区で活動する団体が有機的に協働できるようにしていく。このように取組を進めていくことで、若葉地区を地域包括ケアシステムの先駆的なモデル地区としていくべきであると考えます。

## （ウ）住民が気軽に立ち寄れる交流拠点の設置

### ー拠点機能② 地域支え合い協議会・女子栄養大学(協力)ー

富士見地区地域支え合い協議会は、その活動実績から、前述(ア)の提案によるURの取組に積極的に参加し、連携拠点到活動に移すことで、支え合いの取組を次の段階に進展させることを提案する。

また、女子栄養大学に対しては、同協議会と連携し、食に対する高いノウハウを活かし、大学の知的成果を地域の高齢者等に対し還元することを提案する。

## ①富士見地区地域支え合い協議会

### (a)現在の取組

同協議会の設立以前から、地縁団体や市民活動団体、NPO法人等、様々な活動が活発に行われていたが、高齢者の日常的な生活や災害時における迅速な避難等の課題に対し、効果的な取組を行うまでは進展しなかった。

そこで、地域のニーズを踏まえ、地域住民が連携・協力して共に支え合う地域づくりを目的として、同協議会が発足した。各々活動していた団体が連携・協働して活動することで、住民がお互いに支え合いながら地域の課題に取組み、街づくりを進め、全ての住民が安心して暮らせるよう取り組んでいる。

同協議会は、埼玉県の助成を受けて、「食」を囲む楽しい集いの場づくりを通じ、地域のつながりや支え合いを促進させる事業を展開した。地域で個別に行っていた取組をこの事業によりつなげ、さらに新たな住民参加を促進させていくこともねらいであった。

「食」をテーマとした高齢男性のための講習会や親子食育講座、炊き出し交流会等を実施している。また、その活動の拠点として、富士見自治会館の敷地内に調理設備を整えた交流場所を整備した。

この取組により、支え合う共助の仕組みを構築するとともに、これまで困難であった中学生・高校生を巻き込んだ活動や地域防災活動も実現させ、新たな担い手の発掘に寄与することとなった。

同協議会では、地域ボランティアを展開するにあたり地域通貨を導入し、助け合い活動の仕組みを工夫している(わかば助け合い隊)。活動する側は有償ボランティア活動によってモチベーションを上げ活動を継続しやすくなり、受ける側は無償では心苦しかった頼みごとを依頼しやすくなった。さらに、地域通貨には利用期限と区域が定められており、サービスのやり取りが地域内で活発化することで、住民同士の触れ合う機会の増加につながっている。

また、同協議会は、生涯学習で有名な静岡県掛川市を参考に、市民が相互に学び合い、教え合い、高め合い、生涯学習の振興を図っていく「わかば大学塾」を鶴ヶ島市と企画提案型共同事業として実施している。現在では134講座、約1,500人の塾生が参加しており県内外から注目されている。この講座は、仕事や趣味、自主的な学習等を通じて得た知

識・経験を地域に還元し、学習の機会の充実と多様化につながっている。元気な高齢者に生きがいをもたらし、介護予防としても効果があると考えられるので、今後の大きな財政負担となる介護保険財政にも良い効果を期待している。

### (b) 持続的な活動としていくための提案

効果的な事業を展開している同協議会にも課題はある。各種事業の規模拡大や参加者の増大により、現在の活動拠点では対応しきれなくなっていることである。今後も活動を持続・拡大させていくためには、ある程度広く設備の整った施設に移転する必要がある。

また、地域通貨による支え合いの仕組み「わかば助け合い隊」はサービス供給体制に対して、需要が少ないことも課題である。高齢化のさらなる進展とともに需要は増えていくと考えられるが、現状、「わかば助け合い隊」の協力会員に活躍の場がないことは、不経済であるし、協力会員のモチベーション低下につながる。

他の地区では、にぎわいの創出となった市民活動の取組が、担い手不足により活動停止に陥ってしまった地域が散見されるように、大きな活動となった同協議会の次世代の担い手をどうしていくかということも課題である。

さらには、独自で活発に活動している自治会等との連携も、その地区の住民から信頼を得るために必要である。

内閣府が実施した「高齢者の日常生活に関する意識調査(2014年度)」では、食事や健康管理、生きがいとなる活動に高い意識があるとの結果である。同協議会が培った「食」を主軸としたサロン活動や「わかば大学塾」は、社会が求めるニーズに合致しており、URに入居している高齢者に対し、外に出る機会を与え、新たな活動を生み出す機会になると考えられる。高齢化が進展する若葉地区にとって同協議会の取組は大きな資源であり、継続していかなければならない活動である。

持続可能な地域活動としていくためには、ボランティアという枠組みから脱し、ある程度の報酬が伴う活動に転換し、次世代の担い手を増やしていくことが必要である。営利活動では賄えないコミュニティビジネスとなりうる素材は、高齢化が進展し続ける社会においては増加していくと考えられるため、高齢社会に落胆する必要はなく、ピンチをチャンスと捉え、活動の確立さらには地域経営の一助とすることができる。

例えば、近年、社会問題になっている空き家等管理の事業については、営利活動と比較すると、地域で取り扱ったほうが経済的にも地域の住環境的にも合理的であるし、所有者等も安心して空き家等の管理を任せられる。また、介護保険費用の抑制等を目的としたソーシャルインパクトボンドの活用等も、新しい取組であるし行政機関と連携も前提となるが、地域社会に特化したビジネスモデルとなる可能性もある。

このように、同協議会を基軸とした新たな形のつながりは、さらなるソーシャルキャピタルを醸成するとともに、支え合いや協働をスパイラル的に生み出すことになるはずであ

る。この取組が持続可能な活動となり、かつ自立・確立していけば、そのポテンシャルは超高齢社会における地域経営の主体に十分なれると考える。

## ②女子栄養大学

女子栄養大学坂戸キャンパスは、建学以来、食と健康をテーマに、栄養学と保健学の教育と研究に力を注いでおり、多くの栄養士等を育成し、健康の維持・増進に貢献している。

現代の豊かな食生活は糖尿病や脳梗塞、心筋梗塞等の生活習慣病や要介護者の増加を招き、また、高齢者は食と健康に高い意識を持っているので、同大学の役割は益々高くなる。

現在、坂戸市では、同大学の研究を健康づくりに活かすために、動脈硬化等に予防効果を持つ葉酸を活用した「葉酸プロジェクト」を進めている。地元産の野菜に含まれる葉酸量を紹介し、食生活の改善を啓発するほか、同大学と協働で認知症予防と食の講習会も開催している。さらに食品開発も進める等、同大学の坂戸市における役割は大きい。

鶴ヶ島市では、気持ちを落ち着かせる働きや血液の流れをよくする働きのある「サフラン」を特産品にする取組を行っており、同大学は「鶴ヶ島サフラン・スーパーサポーターズ」の構成員として、サフランをブランド化できるよう、レシピ開発や研究を行っている。また、子ども児童クラブでは同大学のゼミ活動の一環として生徒が、「こども食堂」のスタッフとなりレシピ等を開発したり、高齢者サロンでは、食育の市民講座も行っている。

URとは、空き店舗が多くなった「かわつる商店街」で実施した「川越鶴ヶ島地区における地域活性化に向けた取り組み」で健康グループとして参画した。ここでは、民生委員・児童委員が中心となった団体とワークショップを行い「ひだまりカフェ」を開設した。カフェに対してワンコインでランチができるようレシピを開発したり、食のバランスに関する出前講座を開いたりしている。この取組の結果、地域が活性化され人や企業を呼び込むことができ、URの空き店舗が解消された成功事例もある。

このように同大学の地域社会における貢献度は非常に高い。テーマも高齢社会のニーズにマッチしていることは、前述の「高齢者の日常生活に関する意識調査(2014年度)」でも示されている。高齢者が食事や健康管理を高く意識していることに着目し、食をテーマに活動している富士見地区地域支え合い協議会と、栄養学のノウハウを活かした連携ができれば、同協議会の取組はさらに発展する。さらに、同大学の地域社会への貢献が地域活動を通して周知される。高齢者用の健康食事等のレシピ提供や食育講座の開設等、高齢者のニーズに応えた地域活動を通じた取組は、食のスペシャリストとして高い評価を受けるだろう。

### 2-2-6 まとめ

若葉地区は駅から近いことや商業施設が多いこと、空き家等が少ないことから、他のNTと比べて、住民の高齢化等への問題意識が低い。現状のままでは、いずれ他のNTと同様の問題の発生が予想されるため、若葉地区でも早期に対応していく必要がある。

その主体は、若葉地区での地域医療福祉拠点化に着手したURが適当であると考え、URが管理している団地が点在していることもあり、単独で若葉地区をマネジメントすることは難しい。包括的にマネジメントを行うには、行政や民間団体、住民団体等と協力していかなければならない。幸いにも、若葉地区には、地域支え合い協議会や大学等があり、その活動やノウハウはマネジメントの主体ともなりうる。

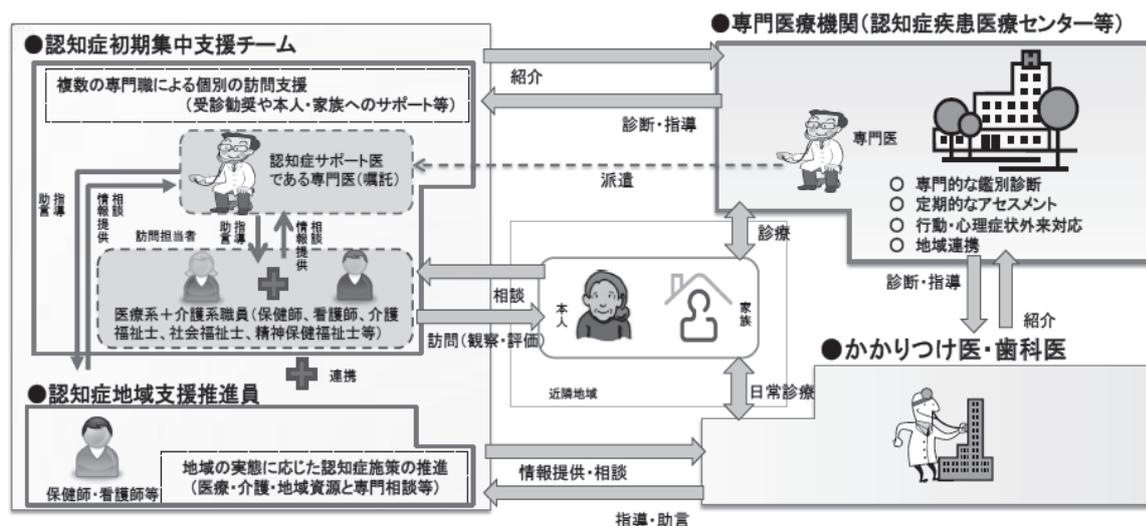
したがって、「開かれた複合型地域経営拠点」戦略の各提案を実行することで、URを基軸とした坂戸市および鶴ヶ島市の地域包括支援センター等と地域支え合い協議会等の機能を集約し、様々な住民団体や民間団体のつながりを強化させていく。そのことにより、各ステージの課題を補完しつつ、地域経営の最終ステージ、言わば若葉版地域包括ケアシステムに到達することが可能となる。

### 2-2-7 注釈

#### 注 認知症初期集中支援チーム

早期に認知症の鑑別診断が行われ、速やかに適切な医療・介護等が受けられる初期の対応体制が構築されるよう、市町村が地域包括支援センターや認知症疾患医療センターを含む病院・診療所等に認知症初期集中支援チームを置き、認知症専門医の指導の下、複数の専門職が、認知症が疑われる人または認知症の人やその家族を訪問し、観察・評価を行った上で家族支援等の初期の支援を包括的・集中的に行い、かかりつけ医と連携しながら認知症に対する適切な治療につなげ、自立生活のサポートを行う。

図表(2-2)11 認知症初期集中支援推進事業のイメージ



出典：厚生労働省『認知症施策推進総合戦略～認知症高齢者等にやさしい地域づくりに向けて～(新オレンジプラン)』(2015年)

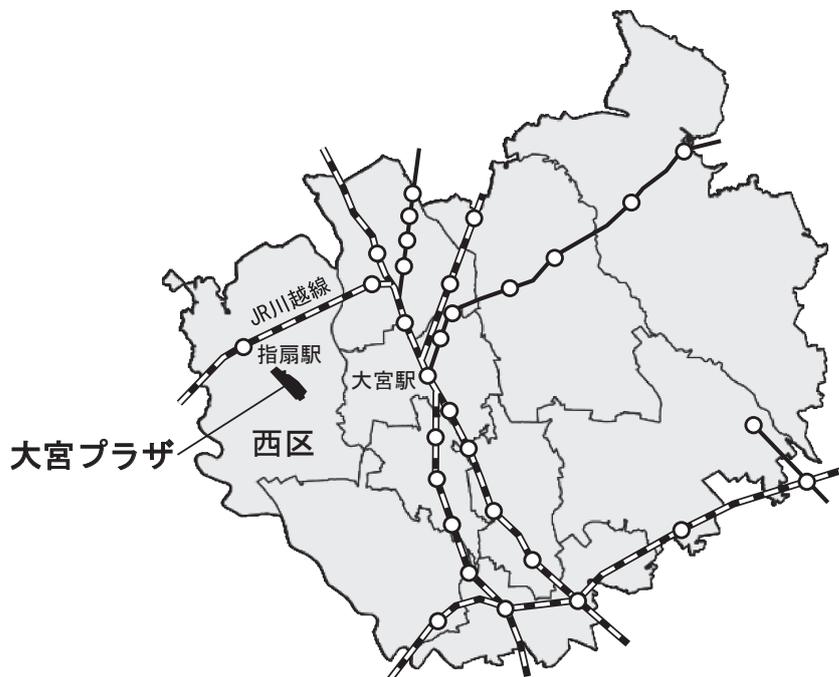
## 2-3 大宮プラザ

### 2-3-1 概要

#### (1) 位置

大宮プラザはさいたま市西区のほぼ中央に位置する。最寄駅のJR川越線指扇駅からバスで5分、また、JR大宮駅からはバスで30分(混雑時には1時間)の距離にある。いずれのバス停も大宮プラザ内にはないため、中心部からバス停まで約10分歩く必要があり、「大都市の中で孤立したNT」とも言える。区内循環バスのバス停は大宮プラザ内にあり、西区役所や病院等に行くことができるが、1時間に1本程度と利便性に乏しい。

図表(2-3)1 大宮プラザ位置図



#### (2) 人口、世帯数、高齢化率

2016年1月1日現在の人口は3,509人、世帯数は1,478世帯、高齢化率は39.7%である。高齢化率は2016年11月には40.1%に達した。さいたま市西区の人口は87,130人、世帯数は36,912世帯、高齢化率は26.1%であることから、大宮プラザの高齢化率は西区の約1.5倍と高い状況にある。

#### (3) 開発経緯

1970年代半ばに民間企業の東急不動産(株)により開発されたNTである。面積は31.3haで、開発当時、周辺は農地であったが、現在はNT外にも住宅等が建ち並んでいる。なお、開発期間が約1年半というごく短期間であったため、開発から約40年が経過した現在、一斉高齢化が進んでいる。

#### (4) 特徴

##### (ア) 空き家

空き家率は、さいたま市西区では8.3%とさいたま市平均の9.8%より低くなっている<sup>注1</sup>。なお、自治会でも独自に空き家を把握しており、大宮プラザでは84件、約6%とのことである。

##### (イ) 都市計画

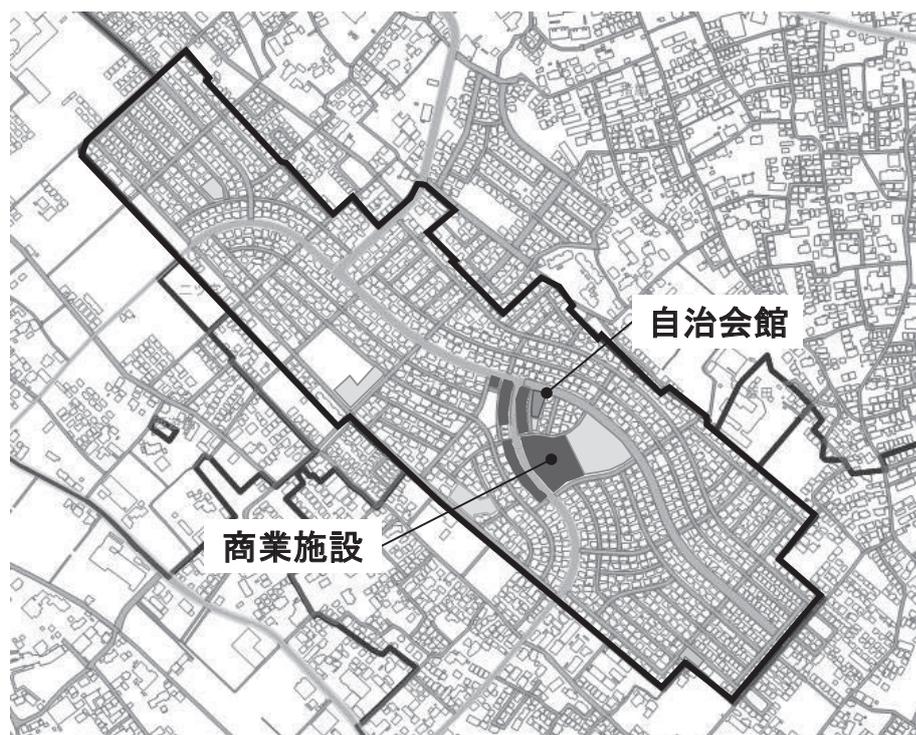
用途地域は第一種低層住居専用地域であり、2017年5月に一部が準防火地域の指定を受ける予定となっている。建築協定の締結や地区計画の指定はされていない。

##### (ウ) 医療、商業、福祉施設

医療施設は歯科医院以外は無いが、徒歩10分程度の距離に内科医院がある。総合病院は車で約10分の位置に指扇病院、約15分の位置にさいたま市民医療センターの2施設がある。

大宮プラザ中央部の商店街では、閉店してシャッターを下ろしている店舗や、建替えによる専用住宅となっている区画が目立つ。しかし、スーパーマーケットや銀行、郵便局、青果店、美容院、喫茶店等が営業を続けている。スーパーマーケットが撤退して住民が買い物難民となっているNTが多い中、商店区画が機能していることは、貴重な特徴である。また、小学校や幼稚園も隣接している。公園は4カ所あり、日常的にラジオ体操等の活動が行われている。

図表(2-3)2 大宮プラザ土地利用状況

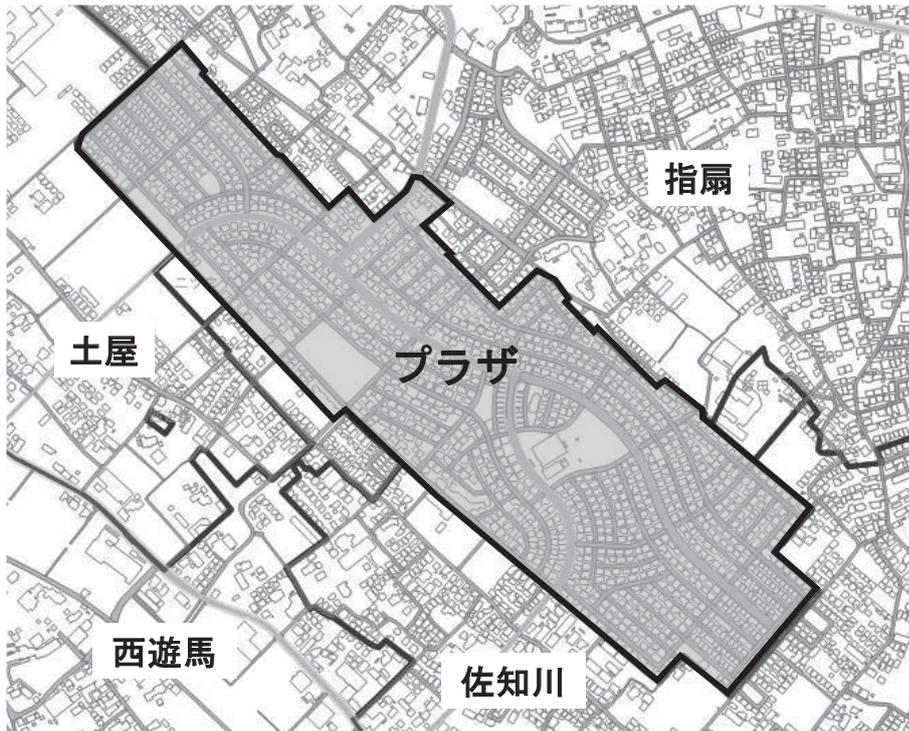


## 2-3-2 既存の政策圏域

### (1) 自治会

自治会は開発範囲と一致しており、単一自治会として運営されている。自治会への加入率は93.7%と非常に高く、連絡体制もしっかり機能している。なお、大宮プラザは開発時、複数の町字で構成されていたが、1984年に「プラザ」という地名に変更されている。

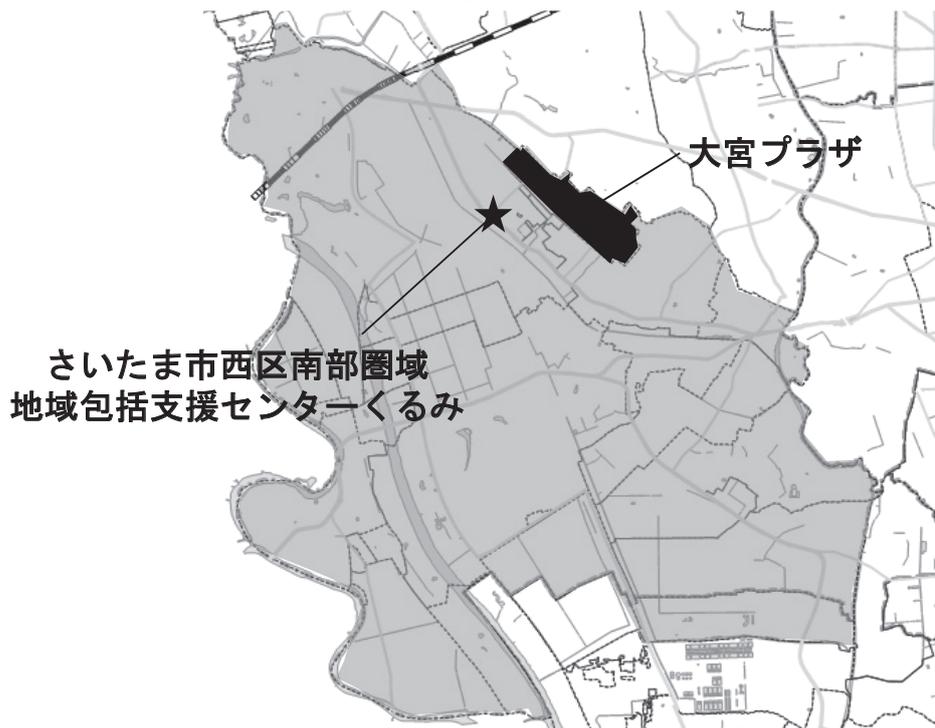
図表(2-3)3 大宮プラザの区域



### (2) 日常生活圏域

さいたま市では地域包括支援センターの愛称をシニアサポートセンターとしている。西区内には北部圏域と南部圏域の2つの地域包括支援センターがあり、大宮プラザは南部圏域に含まれている。なお、活動範囲は図表(2-3)4に示すとおりであり、大宮プラザについて「西区南部圏域の中で局所的に高齢化した地区」として認識されている。

図表(2-3)4 西区南部圏域地域包括支援センターの活動範囲

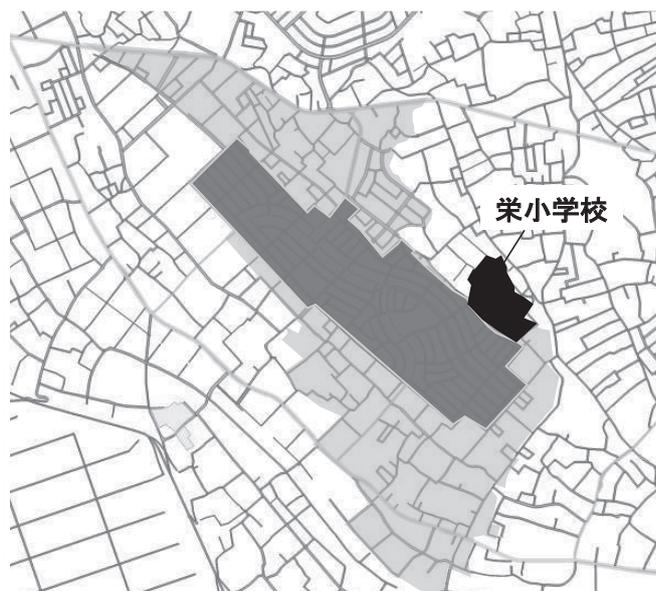


### (3) 学校区

小学校は図表(2-3)5に示すとおり大宮プラザ全体が栄小学校区に含まれている。

唯一分かれている圏域が中学校区である。図表(2-3)6に示すとおり、おおよそ中央部で土屋中学校と馬宮中学校の2校区に分かれている。

図表(2-3)5 小学校区



図表(2-3)6 中学校区



#### (4) 既存の政策圏域からみた大宮プラザの特徴

自治組織とそれぞれの活動内容は図表(2-3)7のとおりである。高齢者相談を除く各活動が自治会を中心に行われていることが分かる。なお、自治会では、シニアクラブによるサークル活動が盛んであり自治会館の利用率が高い。

自治会は大宮プラザ内の空き家、空き地の状況の把握や清掃活動等、NTの維持・管理を行っているが、権利関係の問題から越境している立木や害獣等の対応に限界がある。防災面では、これまで実施されていなかった地震を想定した防災訓練を行う等、活動が始まりつつある。また、自治会に窓口の協力を得る形で、独自のボランティア組織として、「ささえ愛プラザ」という取組が2013年12月に開始している。高齢者の困りごと(草取りやゴミ出し等)を、登録ボランティアが1時間100円で担っている。

民生委員や馬宮地区社会福祉協議会、地域包括支援センターは高齢者相談を中心にそれぞれの分野で活動をしている。一方で、防災や空き家対策等の分野で自治会と協力する場面は見られなかった。

大宮プラザ自治会は単位自治会の連合体である西区自治会連合会に加盟していないため、同地区社会福祉協議会へ委員を出しておらず、自治会と同地区社会福祉協議会の関係が希薄となっている。そのことも影響してか、高齢者関係の相談等は民生委員に集中する傾向にあり、民生委員の負担感が大きくなっている。

図表(2-3)7 関係組織とその役割

	NTの 維持・管理	防災	空き家 対策	高齢者 相談	イベント 企画
自治会	●	●	●	▲	●
民生委員				●	
馬宮地区社会福祉協議会				●	●
地域包括支援センター				●	
さいたま市役所		●	●	●	●

### 2-3-3 ヒアリング・アンケート

#### (1) ヒアリング

ヒアリングは3団体および民生委員に対して実施した。

図表(2-3)8 ヒアリング先一覧

ヒアリング先	実施日	対応者
大宮プラザ自治会	2016年10月 5日(水)	自治会長、副自治会長
さいたま市西区南部圏域 地域包括支援センターくるみ	2016年10月 5日(水)	センター長(看護師)
馬宮地区社会福祉協議会	2016年11月18日(金)	地域福祉コーディネーター、 他自治会福祉委員
民生委員	2016年11月19日(土)	地区担当1人(活動歴12年)

#### (ア) 大宮プラザ自治会

##### ① 団体概要

大宮プラザでは、開発当初から、単一自治会で運営し、1,278戸中1,198戸が加入しており、加入率は93.7%である(自治会独自集計)。12の地区に分け、1地区に2人ずつ地区委員を配置している。さらに約10戸を1班(主に番地単位)として、班長を1人配置している。後述する全戸アンケートでは、自治会から地区委員、地区委員から班長、班長から住民という組織力で滞りなく、配布、回収することができた。

##### ② ヒアリング概要

- 自治会に加入していない80戸のうち78戸は「回覧板を回せない」「施設に入所している」等の高齢を理由としている。

- ・ 要支援者等について市からの情報提供があったが、プライバシーの問題があり、自治会としての活用には至っていない。
- ・ 高齢者向けにシニアクラブとけやきの会があり、サークル活動や旅行会、誕生会等を実施し、自治会からは活動費を助成している。
- ・ 市の助成も活用し、月1回高齢者が集まる場としてティプラザを開催している。
- ・ 自治会館は、NTのほぼ中央に位置し、最も大きいホールは160人の収容が可能である。ホールのほかに中、小、和室会議室があり、1日約170人の利用がある。
- ・ 自治会館の周辺には、スーパーや銀行、郵便局、個人商店としては床屋やクリーニング店、電気屋、八百屋、魚屋等があり、日常生活には困らない。
- ・ 歯科以外の診療施設はNT内に無く（以前はあったが後継者がおらず閉院）、飲食店も十分とは言えない。
- ・ 車を使えば総合病院や個人医院に行くことができ、飲食店も見つかる。
- ・ 働く世代は休日になると、車で遊びに出かけるため、NT内に娯楽は求めている。
- ・ 市内循環バスのバス停はNT内にあり西区役所や病院に行けるが、1時間に1本で平日のみという運行状況である。1時間に3～4本走っている西武バスで大宮駅と指扇駅に行くことができるが、NT内にバス停がなく、中心部から10分以上歩かなければ利用できない。
- ・ 小学校、幼稚園、保育園がNT内、近辺にそろっている。
- ・ 交通事故が非常に少ない環境である上に、パトロールチームを組織して防犯に力を入れているため、子育て世代には住みやすい環境である。
- ・ 近年移り住んでくる世帯は共働きが多く、役員の担い手が不足したため、子ども会の運営ができなくなったが、自治会が事務局となって活動を復活させた。いずれは子育て世代に引き継いでいきたい考えである。
- ・ 自治会や子ども会の運営について、自治会長の子供世代に連絡を取り、担い手を探している。
- ・ 空き家や空き地は現在84棟把握している（空き家率約6%）。2週間に1度の地区委員による見回りや自治会長の巡回により、状況は常に把握できている。
- ・ 空き家のうち、42棟は所有者が特別養護老人ホーム等に入居、7棟は所有者が死亡したのち相続がされていない。2棟についてはゴミ屋敷と化しており、西区役所にも相談して対応中である。
- ・ 管理が行き届いていない空き家では、樹木が道路に突出、ハチの巣、害獣等、多くの問題があるが、民法上の問題があり、対応しきれしていない。しかし、対応せざるを得ない状況として、公道に2mせり出した木を自治会長の責任のもとで切ったこともある。
- ・ 周辺団体との連携については、大宮プラザの子ども全員が通う栄小学校と連携があり、登下校時にボランティアでパトロールをしている。年に数回学校長やPTAと話合いの場

を持っている。

- ・ 近隣の自治会等との関わりは少なく、社会福祉協議会の会議に参加する程度である。
- ・ さいたま市西区自治会連合会には、加盟していない。

### ③コメント(感想・印象)

熱心なパトロール活動の成果もあり、治安が良く、保育園等の環境もそろっており、子育てしやすい環境であることが伺えた。一方で、空き家問題と、その原因の一つである高齢化問題への対応が、今後の大きな課題であると推察された。高齢者の見守り活動は、民生委員に一任せざるを得ないという状況で、特にプライバシーに関わることについてはとても敏感な様子が印象的であった。また、小学校以外の団体や、周辺地域との連携はあまり無い印象だが、その分、自分たちで何とかしようという自治意識を随所に感じた。

## (イ) さいたま市西区南部圏域地域包括支援センターくるみ

### ①団体概要

さいたま市西区南部圏域地域包括支援センターくるみ(以下、本節では「地域包括」)は、医療法人博溟会が市からの委託を受けて運営している。スタッフは、看護師2人、介護支援専門員2人(内1人が主任)、社会福祉士2人、生活支援コーディネーター1人(2016年10月から配置)、事務職員1人、計8人で運営している。

### ②ヒアリング概要

- ・ 独居高齢者数は133人で、1,278戸ある大宮プラザの約10%にあたる(民生委員の把握情報)。
- ・ 民生委員や近隣住民が様子を見ていて、介護保険サービスを利用して欲しいと思う人が、「自分はまだ大丈夫」と申請せずに様態が急変し、後々の支援が大変になるケースが増えている。
- ・ 上記の事態を防ぐために、医療につながっていない認知症や精神疾患の困難ケースについては、個別支援会議で必要な専門職(ケアマネジャー、民生委員、認知症初期集中支援チーム、保健所、西区役所高齢介護課、医療施設の相談員、警察等)と情報共有を行い支援方法を検討している。
- ・ 災害時支援体制は、現在は特に整備しておらず、今後検討する必要性を感じている。
- ・ 消費者被害や詐欺被害、個人情報流用等の実例が発生しているため、防犯についての対応も急務である。
- ・ 歯科以外の医療機関が大宮プラザ内に無いので、移動手段が一番問題である。
- ・ 近隣には、訪問診療を行っている医院や、療養病院を併設する指扇病院、地域医療支援病院であるさいたま市民医療センターがあるが、移動には車が必要である。

- ・ サークル活動が盛んな地域で、特に大宮プラザ中央公園にて、雨でなければ毎朝行われるラジオ体操に、住民以外の参加もあり、約100人が毎朝活動している。
- ・ 大宮プラザの住民は意識が高く、何かきっかけがあれば色々なことができると考えられるが、問題なのはサークル活動等に参加していない(できない)人の閉じこもりである。

### ③コメント(感想・印象)

センター長は、今年度から就任し、他のスタッフも5年未満と、地域での関わりが浅いことを懸念していた。「大宮プラザについて考えるいい機会となった」と、今回のヒアリングを機に住宅地図をマーキング(困難ケース、要支援ケース、地域包括が関わっているケース等)し、問題を可視化していた。また、民生委員や社会福祉協議会との連携が密にとれている様子がうかがえた。他の組織や団体とさらに協力していきたいという発言もあり、大宮プラザの高齢化に対する危機感を、強く持っている印象を受けた。

## (ウ) 馬宮地区社会福祉協議会

### ①団体概要

馬宮地区社会福祉協議会(以下「馬宮地区社協」)では、さいたま市社会福祉協議会の非常勤職員という立場で派遣されている「地域福祉コーディネーター」が1人と、ボランティア(自治会長や民生委員、そのOB、活動の趣旨に賛同する人等)50人程度で運営している任意団体である。運営資金としては、共同募金等の還元やさいたま市社会福祉協議会の賛助会費等の配分金、寄付金が充てられている。

### ②ヒアリング概要

- ・ 馬宮地区では自治会ごとに福祉委員を推薦し「見守り推進委員会」を設置し、高齢者の見守り活動を行っている。
- ・ 同委員会は、2年の準備期間を経て、2010年4月に発足し、馬宮地区社協が中心になり、自治会連合会、民生委員児童委員協議会と連携して運営している。
- ・ 同委員会では、全体会を開催、馬宮地区の全自治会が一堂に会し、情報・意見交換の場として、事例発表や研修会・講演会等を実施している。
- ・ 馬宮地区の中でも地域により高齢化に対する取組はかなり温度差がある。連合会に所属していない自治会では、福祉委員を設置せず独自に見守り活動を行っている。
- ・ 高齢者を対象とする活動として、70歳以上の独居高齢者を対象に「ふれあい会食の集い」を実施しており、地域包括と連携し血圧測定や健康相談等も同時に実施し、情報の共有を図っている。
- ・ 上記事業では、対象者の増加や、対象外の人からも参加希望の声が寄せられていることから、高齢者の居場所への需要の高まりを感じている。

- ・ 介護予防を目的に「健康教室・ペットボトルボウリング大会」を8年前から実施している。

### ③コメント(感想・印象)

地域ごとの高齢化に対する取組に温度差を感じており、足並みをそろえたいと考えてはいるが、困難な状況である様子がうかがえた。大宮プラザについては、高齢者ができない作業をボランティアが行う「ささえ愛プラザ」のシステムについて評価していた。また、地域包括や民生委員との連携はあり、情報共有ができてきている様子をうかがえた。ボランティアについては、高齢化や担い手不足が問題となっているようである。

## (エ) 民生委員

### ①団体概要

大宮プラザの民生委員は、3年前に、4人から6人へ増員された。見守り活動については、定期的に声かけを実施するとともに、班長へも協力を依頼している。

### ②ヒアリング概要

- ・ かかりつけ医や服薬情報、緊急連絡先が記入できる「救急カード」を作成して高齢者へ配布している。民生委員個人の電話番号が記載されていて、どんな時でも連絡ができるようになっている。
- ・ 要支援や独居等の情報を色分けしてマップを作製し、年2回データの更新を行っている。このマップは実際に東日本大震災の時に役立った。
- ・ 現在の番地単位の班編成では、裏の住民とは日常的に挨拶を交わすことがほとんど無いことから、「向こう三軒両隣」という顔の見える「通り」での班編成を提案している。
- ・ ヘルパーには頼めないことを助け合おうと開始した「ささえ愛プラザ」では、依頼する側が、無料のために気兼ねすることがないように、1回につき100円を徴収している。収入は草取り用の鎌やごみ袋等、必要物品の購入や花見等のイベントに充てている。
- ・ 「ささえ愛プラザ」は自治会の協力(受付業務)を得て、ボランティア(登録制)で実施している。

### ③コメント(感想・印象)

自他ともに認める熱心な見守り活動には脱帽である。しかし、高齢化率40%を超えた今、民生委員だけの取組には限界を感じざるを得ない。「ささえ愛プラザ」の登録制ボランティアでは若い世代の参画を望んでいるが、現実には多くが70歳以上であり、今後の担い手不足が懸念される。話を伺った時期が任期改選の時であり、次の担い手を見つけるために200人以上声をかける等、苦勞した様子である。

(2) 住民アンケート

(ア) 実施概要

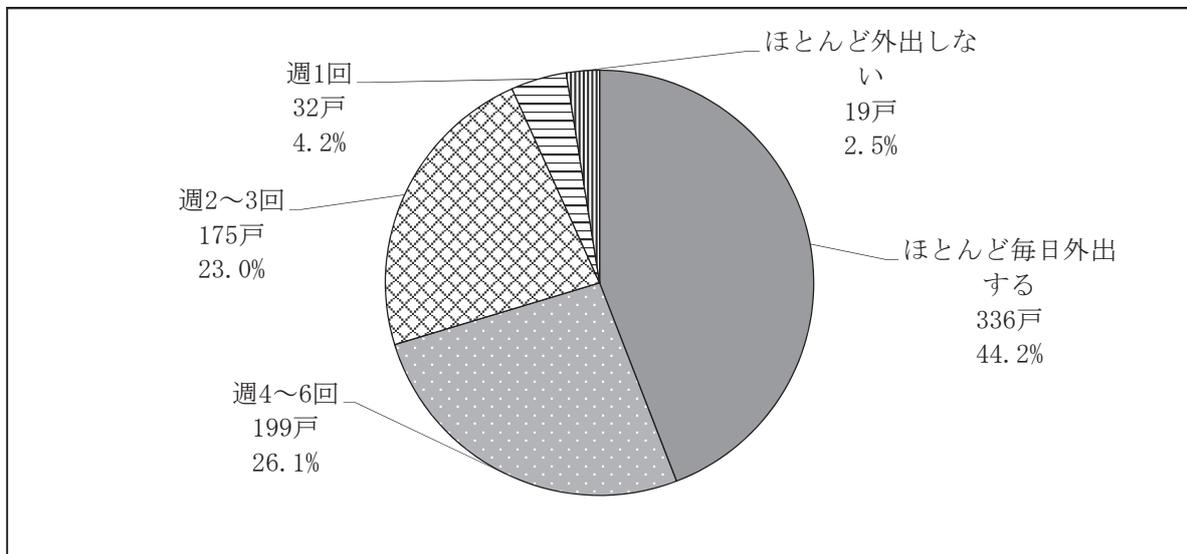
【実施期間】 2016年11月5日(土)から11月21日(月)まで  
 【対 象】 大宮プラザの全戸 1,278戸  
 【回 答 数】 774戸(有効回答率60.6%)

(イ) 集計結果と分析

アンケートは全部で16問実施したが、ここでは7問の集計結果と分析を設問別に行う。  
 以下で言及しない設問に関しては「資料編」に掲載する。

問2 週にどのくらい外出しますか。

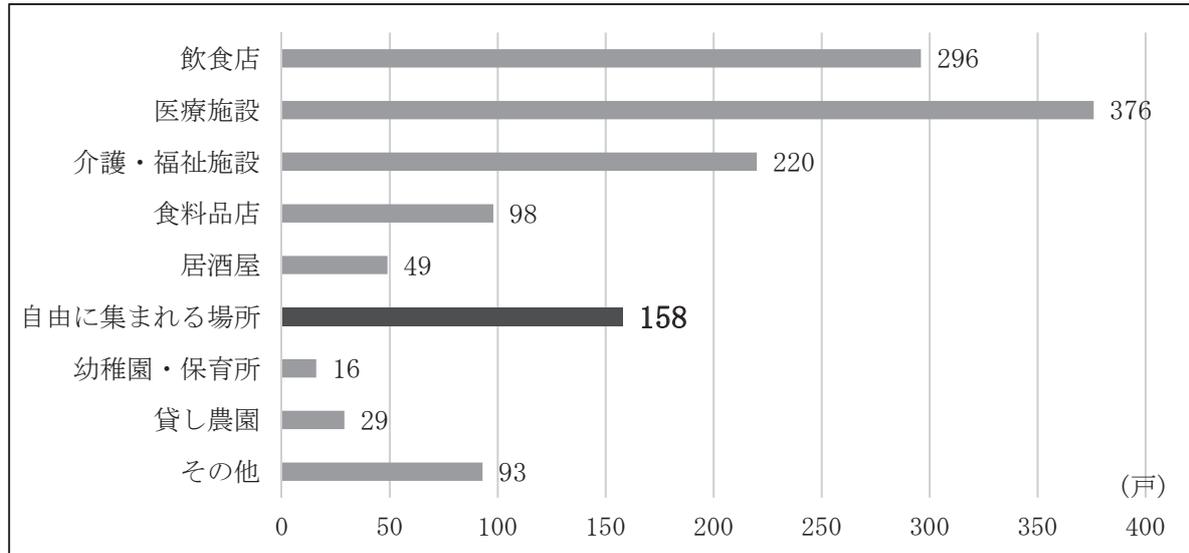
図表(2-3)9 外出頻度



9割以上が週2日以上外出をしている一方で、外出が週1回の人が4.2%、ほとんど外出しない人が2.5%いる。このような人に対して外出を促すような場所やきっかけがあれば良いと思われる。

問4 プラザ内にあれば良いと思う施設・サービスは何ですか。(2つまで選択)

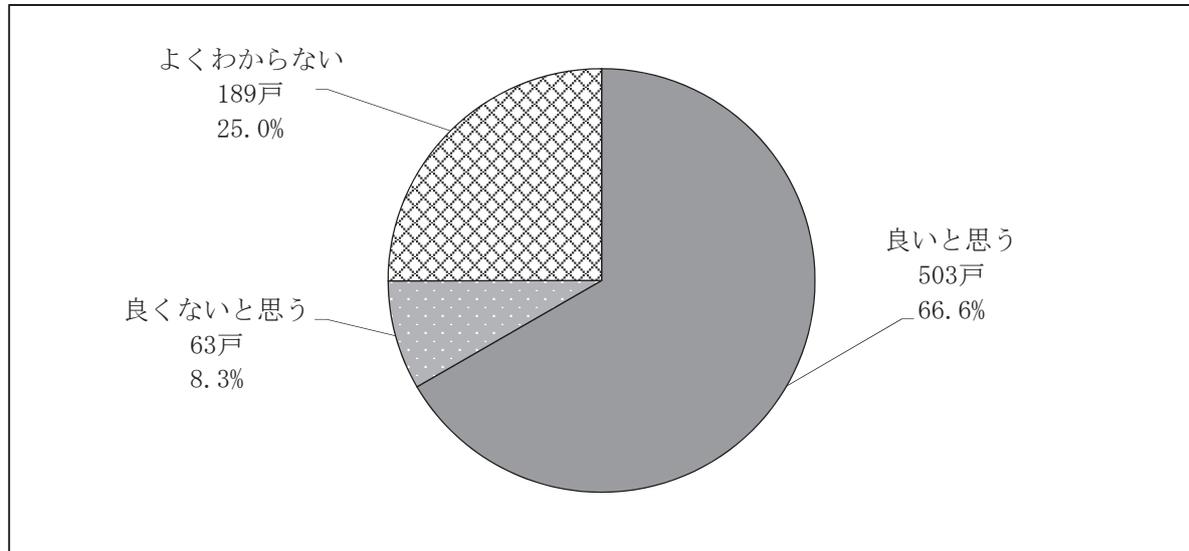
図表(2-3)10 あれば良いと思う施設・サービス



高齢化を意識して徒歩圏内のNT内に「医療施設」「飲食店」「介護・福祉施設」を挙げる人が多い。日常的な居場所として「自由に集まれる場所」を求める人も多数いることが分かる。

問6 プラザ内に福祉系のサービス事業者や施設を誘致することについてどう思いますか。

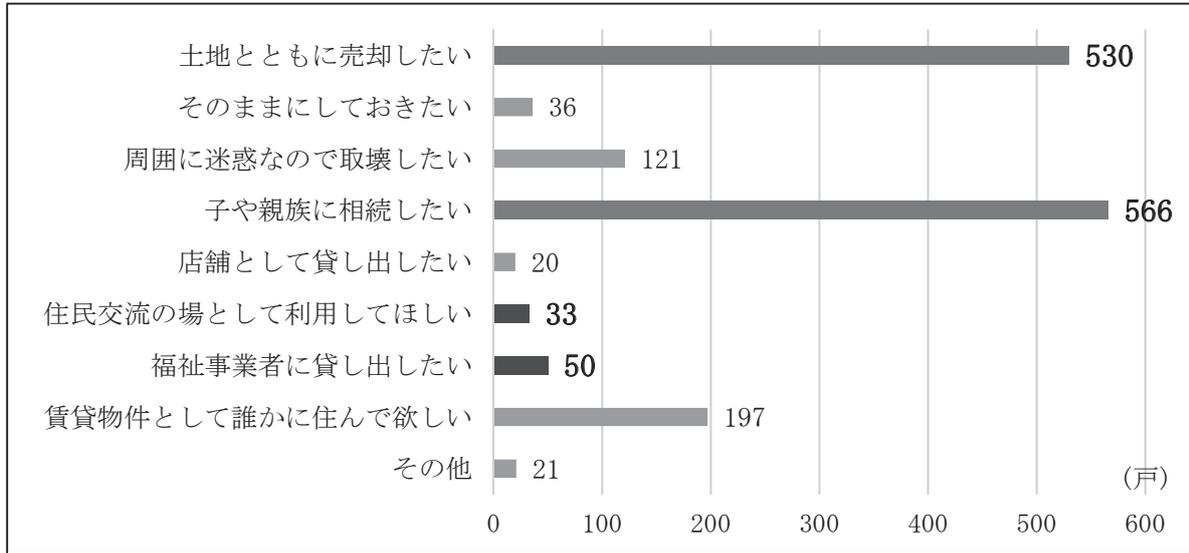
図表(2-3)11 福祉事業者の誘致について



大宮プラザ内に福祉系の事業者を誘致することについて、約7割近い住民が賛成している。自宅から近い距離の施設設置の要望があることが読み取れる。

問7 将来自分の家が空き家になったとき、どのようにしたいと思いますか(3つまで選択)。

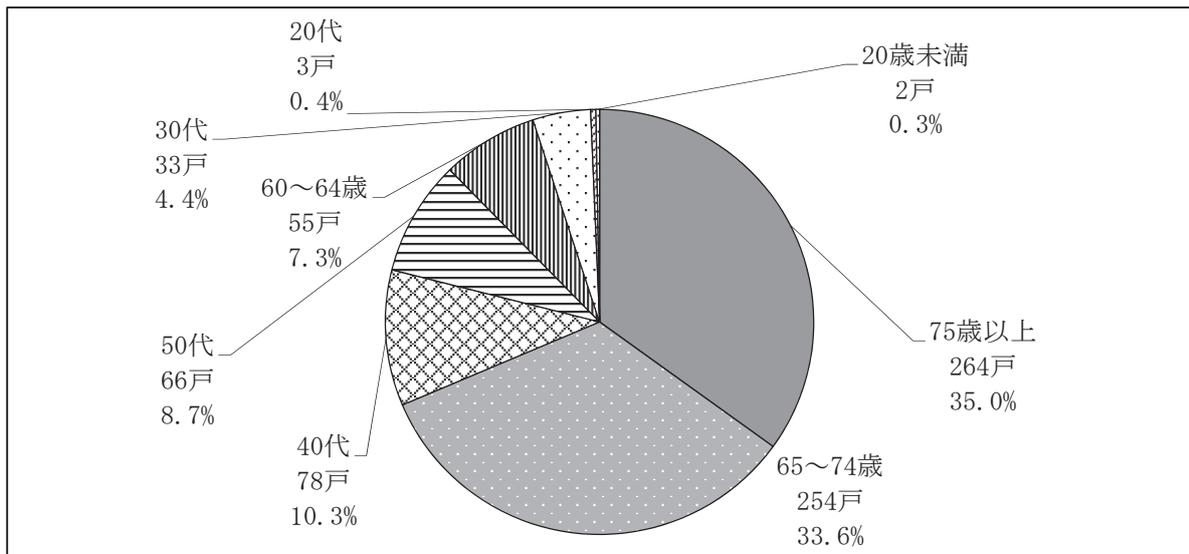
図表(2-3)12 将来空き家になった場合



「土地とともに売却したい」と「子や親族に相続したい」が突出している。「住民の交流の場として利用してほしい」や「福祉事業者へ貸し出して利用してほしい」等、近隣の人の生活、利便性の向上に役立ててほしいという人は少数で、前述の「自由に集まれる場所」を望んではいるものの、自宅の開放については消極的なようである。

問13 年齢をお知らせください。

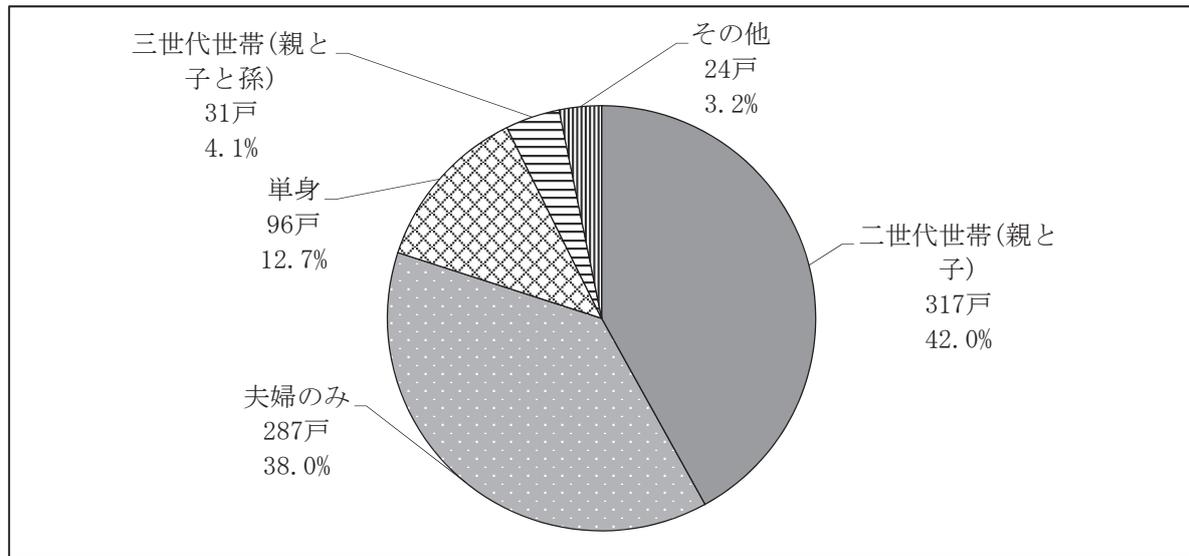
図表(2-3)13 回答者の年齢



回答者の割合は75歳以上が35.0%、65歳から74歳以上が33.6%であり、高齢者の割合が約7割であった。

問14 現在の世帯構成をお知らせください。

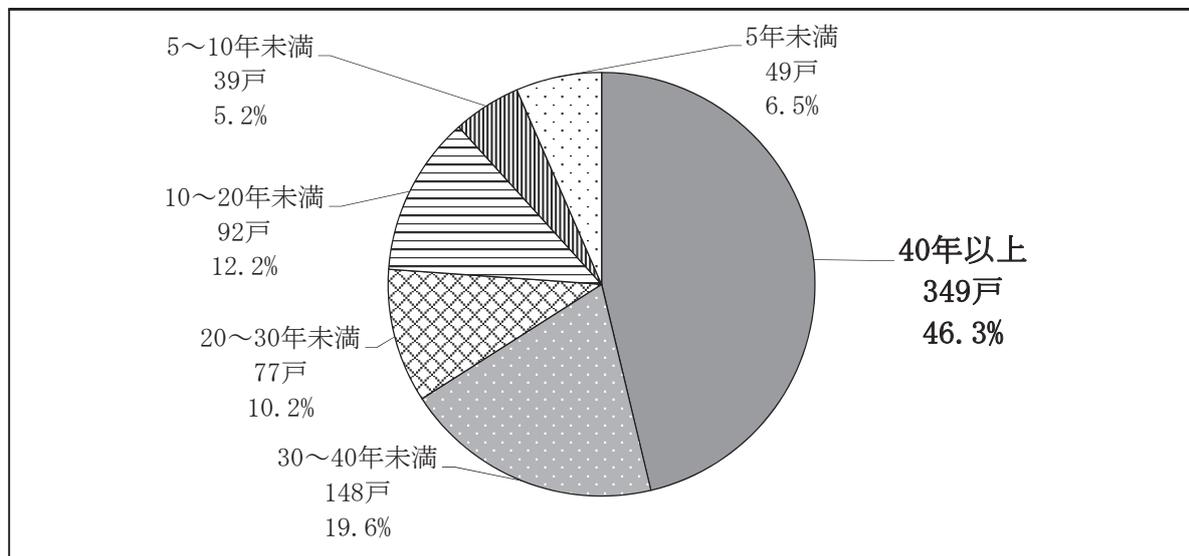
図表(2-3)14 回答者の世帯構成



単身者の割合が10%を超え、夫婦のみの世帯も38.0%であった。一方、三世代で居住している世帯は4.1%に留まった。今後単身者同士の交流ができる場所が必要であると思われる。

問15 プラザの居住年数をお知らせください。

図表(2-3)15 居住年数



46.3%が「40年以上」、つまり開発当初から住んでいることが分かる。一斉開発による一斉高齢化が顕著であり、今後さらなる空き家の増加が予想される。

## 2-3-4 課題の整理

### (1) 強み

大宮プラザの強みは以下の2点である。

#### (ア) 強い自治会組織

大宮プラザ自治会は93.7%と高い加入率を維持している。また、12地区に区域を分割し、地区委員と班長を配置することによって、秩序だった連絡方法を確立できていることは、2-3-3(2)で行った高いアンケート回収率からもわかる。このように、しっかりと自治会が組織化されていることは強みの一つである。

#### (イ) 空き店舗の存在

区域の中心部に商店区画を有し、現在営業している店舗のほか、廃業し1階部分が空き店舗となっている建物が複数棟存在している。専用住戸と異なり元が店舗であるため、何らかの事業等を行うにあたり営業を行いやすい間取りであることが予測される。また、店舗が区域内で1箇所を集まっていることから、店舗同士の連携も期待できると考える。

### (2) 課題

大宮プラザ関係者へのヒアリングとアンケート調査を通じて明らかになった課題は次の3点である。

#### (ア) 高齢化問題

開発から40年が経過し、住民の高齢化と建物の老朽化が進んでいる。特に、高齢化率は40%を超えており、周辺地区と比較して非常に高い。

また、75歳以上の高齢者も19%いる。現在は日常の買い物や医療機関等へ自動車で行くことができているが、近い将来、買い物や医療機関への通院が困難になる住民が出てくる可能性があると考えられる。

#### (イ) 空き家問題

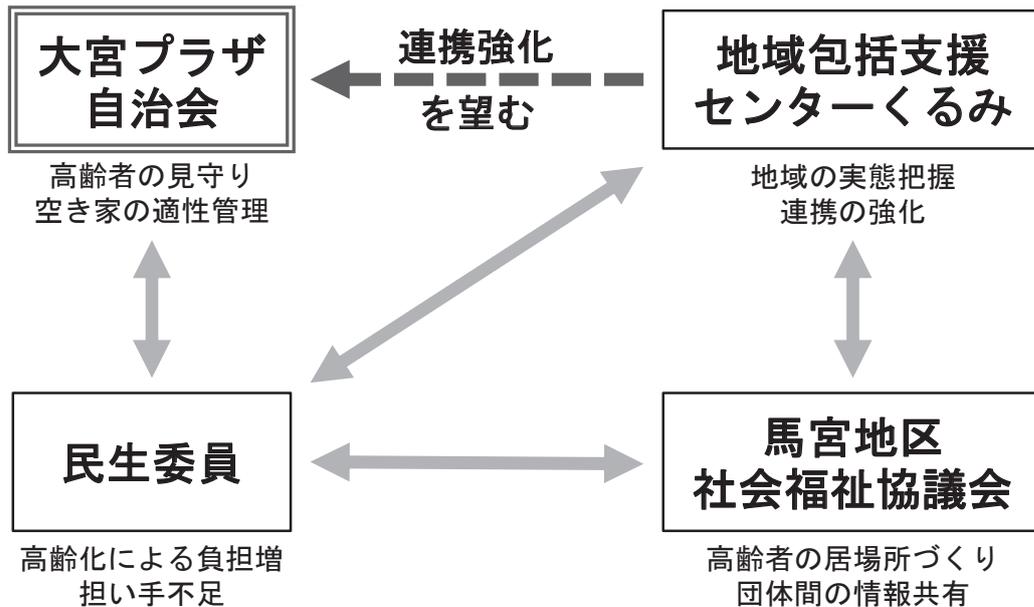
空き家、空き地の把握や所有者への維持管理の働き掛けができている点は、NTの良好な環境を維持していく上で重要であるが、自治会役員等の努力に頼っており限界がある。

また、事後的な把握となっていることから所有者の連絡先が把握できず、適正な維持管理を呼びかけることができないケースもある。樹木の隣地や公道上への越境や、害獣の駆除等でも、所有権等の問題から対応困難な場面が増えている。

(ウ) 関係団体間での情報共有の場の少なさ

ヒアリングにより個々の団体間での連携は見られたが、関係団体全てでの情報共有ができていたとは言い難い。近隣自治会は馬宮地区社協に委員を出しているが、大宮プラザ自治会は連合会に加盟していないことから、馬宮地区社協との関係も希薄となっている。そのため、特に高齢者の見守りや相談等で民生委員の負担が大きくなっている。

図表(2-3)16 関係団体相関図



(3) 地域経営の成長4段階(ステージ)

大宮プラザは、強みとしては、単一自治会による強い組織力と、中心部にある商店街の空き店舗が挙げられる。課題としては、関係団体間での情報共有する場の不足と、空き家・空き店舗の管理不全が挙げられる。以上のことから地域経営の成長4段階(前述1-2-3)について大宮プラザは、「組織化はされているが、ビジネス化には至っていない」ステージ2の段階であるといえる。

2-3-5 提案「ストックを活用したプラザ創出」戦略

以上を踏まえ、大宮プラザのプロジェクトでは、空き家・空き店舗を活用した集いの場を住民が経営する「ストックを活用したプラザ創出」戦略を提案する。この戦略は、関係団体が集まり継続的に情報共有をするとともに、各地区に点在する空き家と商店街の空き店舗を活用し、住民の求めている「自由に集まれる場所」の創出を図るというものである。

## (1) ステージのステップアップと担い手

### ステージ2からステージ3へ移行するために大宮プラザ自治会への提案

#### (ア) 団体間での情報交換の場「プラザ会議」の創出

前述(2-3-4(2)(ウ))のとおり大宮プラザ自治会は関係福祉団体との関係性が他の西区自治会に比べ希薄であり、団体間の情報共有が不十分である。自治会役員、民生委員の高齢化が予測されるので、活動継続のために関係福祉団体との連携が必要となる可能性が高い。

そこで、ステージ2における組織化の強化を目的として、継続的な団体間での情報交換の場「プラザ会議」の創出を提案する。

本研究会では「プラザ会議」創出の足掛かりとして、その試金石となる情報交換の場「住民アンケート報告会・意見交換会」を開催した。開催結果は2-3-5(2)で詳述する。

#### (イ) 空き家の利活用による小さな「プラザ」

「高齢化問題」と「空き家問題」は密接な関係があると考えられるため、合わせて(イ)(ウ)で提案する。

高齢化が進むことにより、車での移動が困難な高齢者が増えた場合でも徒歩圏内に住み開きや空き家の利活用による居場所作りをする等の小さな「プラザ」を作ることで、住み続けることができ、魅力ある大宮プラザを維持できると考える。

空き家・空き地の利活用の検討はもとより、環境維持のためにも、住民が自宅を残して転出したり、空き地にしたりする際は、転居先情報の届け出を求める「空き家の事前届け出制度の創設」を提案する。大宮プラザは自治会加入率が非常に高く、連絡体制も充実しているので、自治会中心の制度運用が可能であると考え。事前に空き家、空き地の発生を把握することで、所有者との連絡手段を確保することが可能となる。

#### (ウ) 商店街の空き店舗を住民経営の「プラザカフェ」

アンケート結果では、自由に集まれる場所を望む人が多い一方で、自宅が空き家になった場合に住民交流の場としての利用を望む人は少ない。また、現在、大宮プラザでは、活発なサークル活動があるが、会場として主に使われる自治会館はエレベーターがないため、2階に上がれない高齢者の増加により、1階だけでは活動場所の需要に自治会館のキャパシティが追いつかないことが懸念される。

そこで、商店街の空き店舗を有効活用することにより、人が集まるカフェのような場「プラザカフェ」の創出を提案する。この提案により、高齢者をはじめとした大宮プラザの住民の地域への外出を促し、住民同士で支え合う住民主体の地域経営の実現が期待できる。空き店舗を住民経営の「プラザカフェ」として生まれ変わらせることで、サークル活動等の趣味の集いの場となるだけでなく、ビジネス化への足がかりともなり、ステージ3へのステップアップも期待できる。

## (2) 住民アンケート報告会・意見交換会の開催実験

前出(1)(ア)の提案「プラザ会議」創出の足掛かりとして、住民アンケート(2-3-3(2))の結果報告会と関係団体の意見交換会を実施した。空き家問題に対する先進事例を紹介すること、関係団体の継続的な場の創出の端緒をつくることを主な目的とした。

### (ア) 住民アンケート報告会・意見交換会実施概要

- ①会 場 馬宮コミュニティセンター 第3会議室
- ②日 時 2016年12月8日(木) 13時00分から15時00分
- ③参加団体・参加者 図表(2-3)17のとおり

図表(2-3)17 参加団体・参加者一覧

参加団体・参加者	役職等	人数
大宮プラザ自治会	自治会長、総務担当者	2人
民生委員	大宮プラザ担当民生委員	8人
地域包括支援センターくるみ	センター長、生活支援コーディネーター	2人
馬宮地区社会福祉協議会	会長、地域福祉コーディネーター、土屋地区福祉委員	3人
本研究会コーディネーター 藤村龍至氏	東京藝術大学美術学部建築科 准教授、RFA主宰	1人
本研究会 大宮プラザプロジェクトチーム	本研究会研究員	4人
本研究会の他のプロジェクトチーム、彩の国さいたま人づくり広域連合(本研究会事務局)	本研究会研究員、事務局職員	6人

### ④内容

- ・趣旨説明、研究会報告
- ・アンケート結果の報告
- ・事例紹介(空き家事前届出制度の紹介等)
- ・意見交換(高齢化、空き家、今後の連携の可能性)
- ・まとめ

(イ) 当日の状況

- ・ 大宮プラザの老年化指数が高いこと、大宮プラザの高齢化率が離島の佐渡島(新潟県佐渡市全域、高齢化率41.0%<sup>注2)</sup>)と同程度であること等を紹介した。
- ・ 大宮プラザの高齢化率は、約10年前と比べて11.9ポイント<sup>注3)</sup>上昇しており、急速な高齢化が起こっている現状を説明した。
- ・ アンケート結果を報告し、住民の考えを紹介した。
- ・ 意見交換の内容は以下のとおりである。

図表(2-3)18 意見交換 テーマ1「高齢化について」

大宮プラザ 自治会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ これからは民生委員と一緒に自治会を運営する必要がある。</li> <li>・ 今後について各団体と会合を開きたい。</li> </ul>
民生委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 年に2回見守りマップを更新しており、単身世帯等を色分けしてマップングしている。</li> <li>・ 大宮プラザは見守り、声掛け活動が盛んであると思われる。</li> <li>・ 向こう三軒両隣の見守りを実現したい。</li> <li>・ 大宮プラザ内の独居高齢者は約10%におよぶ。</li> <li>・ 高齢者が増えたので、救急カードの作成と配布を行っている。</li> <li>・ 民生委員1人あたり約200世帯の見守りを担当している。</li> </ul>
地域包括支援 センター くるみ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 疾患のある閉じこもりの人が増えていて、相談は増えているが、医療と結びつけられていない。</li> <li>・ 生活支援では移動手段が問題になっている(バスの本数・コミュニティバスが土日運行していない等が原因)</li> <li>・ 必要にもかかわらず公的なサービスを受けていない人もいる。</li> <li>・ 民生委員との連携はうまくいっている。</li> </ul>
馬宮地区社会 福祉協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 団塊の世代よりも上の世代が多く、その世代の健康づくりを考える必要がある。</li> <li>・ 見守りについて集いの場を立ち上げることが課題である。</li> <li>・ 馬宮地区全体の足並みをそろえていきたい。</li> <li>・ 離れて住んでいても、家族の意識が大事である。</li> </ul>
本研究会 コーディネーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き店舗等の空いた空間に、コミュニティスペース等の居場所をつくるのがカギとなる。</li> <li>・ 公的サービスの利用については、まず趣味のサークルでお互いを見守ることができるような雰囲気作りが必要なのではないだろうか。</li> <li>・ 社会福祉協議会の力をうまく引き出すことにより、横のつながりを生み出すこともある。</li> <li>・ 馬宮地区と大宮プラザとの福祉についての連携がカギとなる。</li> </ul>

図表(2-3)19 意見交換 テーマ2「空き家について」

大宮プラザ 自治会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 病院に入った人や相続した人等の空き家所有者の把握が難しい人がいる。</li> </ul>
民生委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家になっても緊急連絡先を把握している場合は、草が繁茂したとき等に連絡ができるようにしている。</li> <li>・ 空き家になった時に、関係団体(行政等)に報告するルートや決まりがない。</li> <li>・ 独居高齢者は、今後空き家となる可能性が高いと感じる。</li> <li>・ 高齢者が元気なうちに、家の将来の方向性を行政で確認できれば望ましいと思う。</li> </ul>
本研究会コーデ ィネーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者が元気なうちに連絡先を把握する等の早めの対応をとることができる体制構築が必要ではないか。</li> </ul>

図表(2-3)20 意見交換 テーマ3「今後の連携の可能性について」

大宮プラザ 自治会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 社会福祉協議会への活動参加のため、今後方法を検討していきたい。</li> </ul>
民生委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 見守り活動へ、より自治会と協力していきたい。</li> <li>・ PTA、地域包括支援センター等の各種団体と協力してまちづくりを行ってはどうか。</li> <li>・ 全体が交流できる場で世代間の交流と協力の強化が必要である。</li> </ul>
地域包括支援セ ンター くるみ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 専門職がいるため、専門的な事案が発生した場合は伝えてもらいたい。</li> <li>・ 生活支援コーディネーターが配置されたので、そこから他団体と連携をしていきたい。</li> </ul>
馬宮地区社会福 祉協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 色々な団体が集まって話す場がないと感じている。</li> </ul>
本研究会 コーディネーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自治会連合会というのが一つのカギであると思われる。</li> <li>・ 今後はこのようなタウンミーティングをいかに作っていくかが大事だと思う。</li> </ul>

図表(2-3)21 意見交換会の様子



**(ウ) 提案への反応**

今回の会合をとおして、団体間での認識のズレが判明した。特に自治会と民生委員の間で連携強化を図る必要性が確認された。また、事後アンケートでは、参加者全員が意見交換の場を継続的に設けることを希望した。

**(エ) コメント(感想・印象)**

全戸アンケート結果から大宮プラザの現状を当事者である住民が正しく把握できたことは成果のひとつである。さいたま市の中でも高齢化が進んでいる大宮プラザでは高齢者対策が急務であることを当事者自身が改めて認識できたことは、今後のより活発な住民活動の必要性を喚起する手助けとなったのではないかと考える。

また、意見交換では各団体が日頃の活動の中で感じていること、課題として認識していること等を共有することができた。

今回、課題に対する各団体の共通認識を持つことができたが、大切なことは、できたつなかりを継続することであると考え。継続的な情報共有の場は、高齢化に伴う問題に対処するため、次のステージに進む足掛かりになると考える。

**2-3-6 まとめ**

一団体、一分野だけでは解決が難しい高齢社会の課題解決のために、多様な団体が集まり連携を模索する良い機会になったと考えられる。大宮プラザにおいて自治会は地域経営の中心的な役割を果たしているが、多様な団体が連携する場を継続的に設けていくことで、ビジネス化等、さらに活動の幅が広がりステージ3へのステップアップにつながると考える。

なお、大宮プラザが連携の輪を広げていく中で、近隣の地域や自治会との関係をどのように整理していくかが今後の課題であると考え。現在、高齢者支援活動に熱心な地区社協との関わり方は模索段階だが、近隣の地域との連携には固執せずに、組織力の強い自治会を中心として独立した地域経営の検討も視野に入れていく必要があると考えられる。

**2-3-7 注釈**

注1 出典：総務省統計局『平成25年 住宅・土地統計調査』(2013年)

注2 出典：新潟県『新潟県ホームページ(にいがた県統計ボックス)』(2016年7月1日時点)

注3 出典：埼玉県『町(丁)字別人口調査』(2007年)、さいたま市西区高齢介護課2016年11月1日時点

## 2-4 白岡ニュータウン

### 2-4-1 概要

#### (1) 位置

白岡NTは、JR宇都宮線新白岡駅の東口側に広がるNTである。白岡市新白岡1丁目から3丁目に位置し、各丁目には集会所が置かれ、住民活動の拠点や地域の憩いの場として活用されている。白岡NT自治会の事務所は2丁目のセンタープラザ内に置かれている。

#### (2) 人口、世帯数、高齢化率

人口4,831人、世帯数1,762世帯、高齢化率22.4%(2016年1月1日現在)<sup>注1</sup>。

#### (3) 開発経緯<sup>注2</sup>

白岡NTは、1968年から土地の本格的な買収が開始され、1981年に販売が開始された。総合地所(株)は、予定線引き計画開発方式(埼玉県において導入されている計画的な都市開発を進めるための方式)により、住宅市街地の開発と、住宅地の供給を図るため道路等の公共施設を整備した。新駅は1987年2月に開業している。白岡NTの質の高さを維持していくために、総合地所(株)と住民が連携して関わっている。30年以上の時間をかけゆっくりと事業が進められたため、定期的に新規の人口が流入し、住民の年齢構成のバランスがよく、高齢化率も県平均と比べて低い(白岡NT:22.4%、埼玉県平均:24.4% 2016年1月1日現在)<sup>注1</sup>。

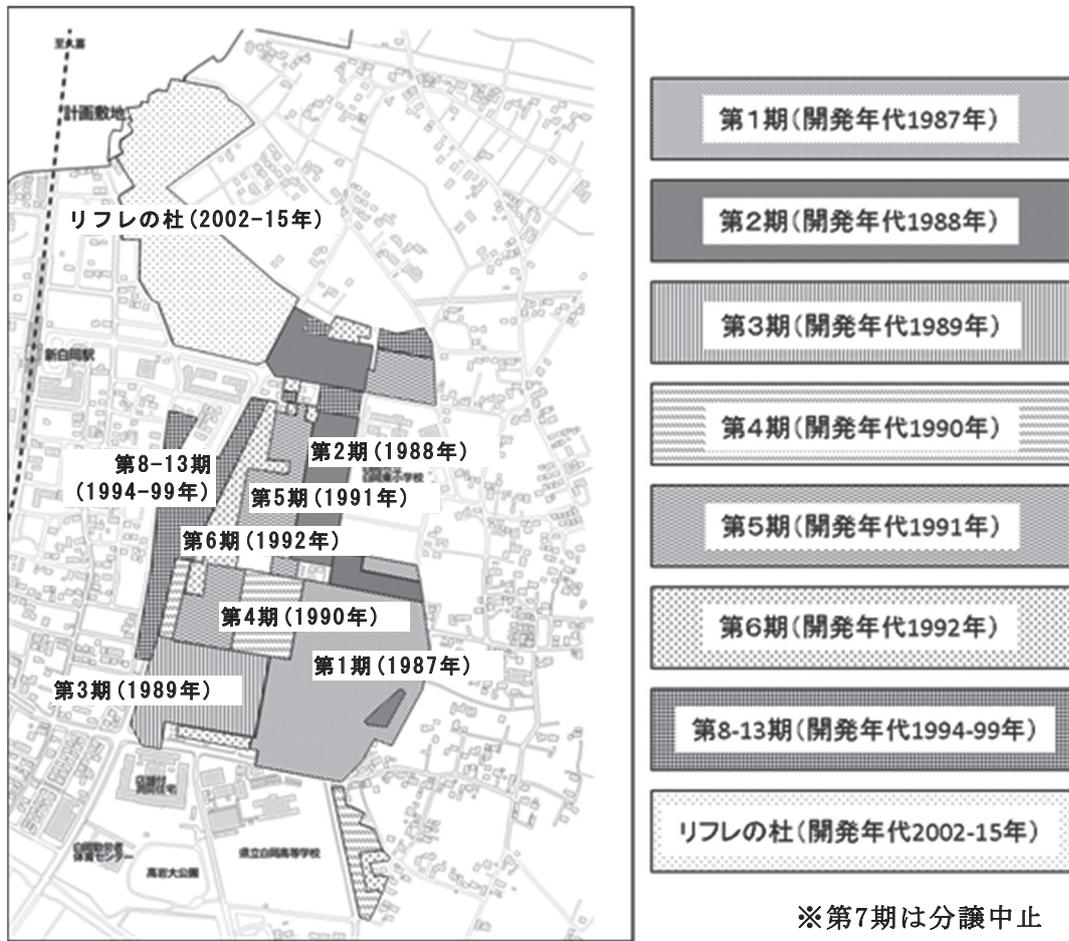
これは、都市プランナーの石原舜介氏の指導によるものであるが、開発による急激な人口増に対応できないという、当時の行政側の事情もあったようだ。なお、総合地所(株)による民間開発事業は、最終段階にきている。

#### (4) 特徴

総開発面積は約50haである。全体が第1種低層住居専用地域となっているほか、地区計画および緑化規約により、最低敷地面積、隣地境界・道路までの距離、緑化率、二段植栽等が定められており、緑豊かでゆとりのある、良好な街並みを形成している。

また、石原氏の指導により設けられた南北軸の区画道路も、白岡NTの特徴である。通常は日照条件に配慮して東西方向に道路を通すところを、あえて南北に通している。これにより、道路に面するのは住宅の東面又は西面となるため、各住戸の日照の差がなくなり、販売価格が均質になるという効果がある。そのため、収入水準が同程度の住民が隣り合うことになるので、コミュニティのまとまりが比較的生まれやすい。白岡NTの活発な住民活動も、こうした都市計画上の工夫によって育まれた部分が少なくない。

図表(2-4)1 開発区域と開発時期



2-4-2 既存の政策圏域

(1) 学校区

白岡市の小学校区は6つあり、白岡NTは、全体が白岡東小学校区に属している。  
 中学校区は4つあり、白岡NTは、全体が篠津中学校区に属している。

図表(2-4)2 学校区概略図

小学校区



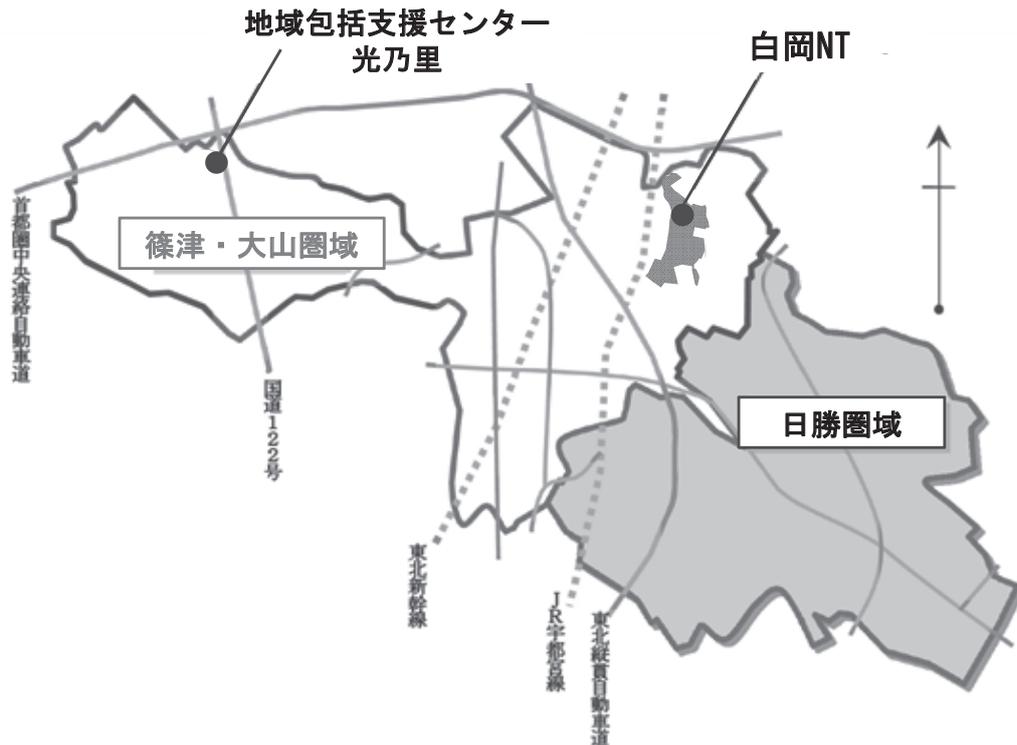
中学校区



## (2) 日常生活圏域

白岡市では、地理的条件や介護サービス提供の状況、介護保険施設の位置等から、2つの日常生活圏域を設定している。白岡NTは、全体が篠津・大山圏域に属しており、当該圏域の東端に位置している。そのため、当該圏域を所管する地域包括支援センター光乃里とはかなり距離がある。

図表(2-4)3 日常生活圏域概略図

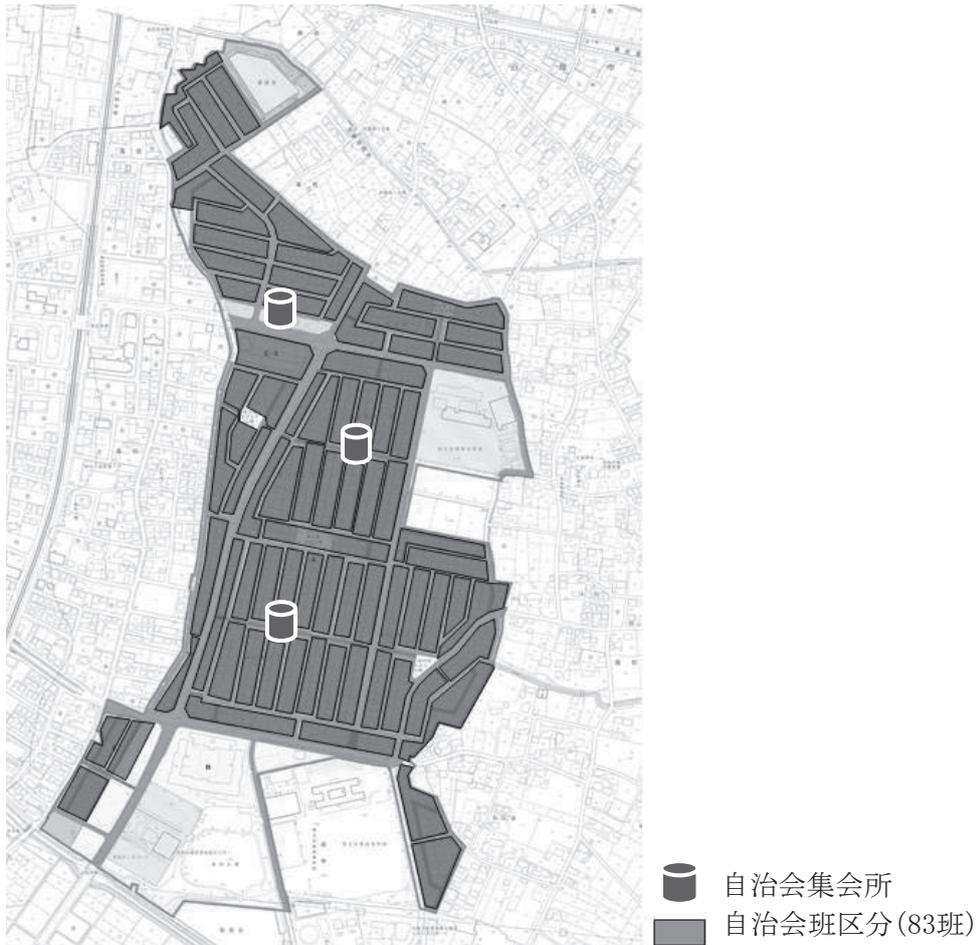


出典：白岡市『白岡市高齢者福祉計画・第6期介護保険事業計画』(2015年)をもとに作成

## (3) 自治会

白岡NT自治会は、約16～18戸が一つの班を構成しており、全部で83の班に分けられている。各班には住民が持ち回りで務める班長が置かれている。班ごとに、地域の課題についての話し合いや、自治会への要望・苦情等の取りまとめを行う班会議が開催されており、自治会からは食事代程度の補助金が支給されている。班会議は全体の7割程度で実施されている。新白岡1丁目、2丁目、3丁目のそれぞれに自治会集会所が建てられている。

図表(2-4)4 自治会の各班位置図



#### (4) 既存の政策圏域からみた白岡NTの特徴

白岡NTでは、開発当初に発足した白岡NT自治会が、白岡NT全体の景観維持、防犯、にぎわいづくり等の活動を積極的に行っているほか、自治会役員のOB会、趣味のサークル等、住民活動が盛んに行われている。日常生活圏域や学校区等、行政上の圏域は白岡NT内で分断していない。また、自治会も単一であるため、福祉、教育、コミュニティ等、各行政分野の取組を連携して展開する上での支障は少ない。

### 2-4-3 ヒアリング・アンケート

#### (1) ヒアリング

白岡NTのマネジメントに携わる関係組織について図表(2-4)5のとおり整理するとともに、その取組と課題を把握するため図表(2-4)6のとおり、6団体および民生委員に対してヒアリングを実施した。自主防災会については、今後の活動を継続するために重要な役割を担う若手の班長・副班長に対しても実施した。

図表(2-4)5 関係組織とその役割

	NTの 維持・管理	防災	空き家 対策	高齢者 相談	イベント 企画
白岡NT自治会	●	●	●	●	●
白岡NT自主防災会	●	●		●	●
総合地所(株)	●	●	●		
白岡市役所		●	●	●	●
白岡市地域包括支援センター 光乃里				●	
白岡市社会福祉協議会				●	
同 白岡東支部		●		●	●
ケアマネジャー				●	
民生委員・児童委員 (白岡NT担当)		●		●	●
区長(白岡NT担当)	●	●	●	●	●
悠友会(老人クラブ)				●	●
ニュータウンアカデミー		● 防災講座等		● 災害支援	● コンサート等

図表(2-4)6 ヒアリング先一覧

ヒアリング先	実施日	対応者
白岡NT自治会	2016年10月21日(金)	自治会長
総合地所(株)	2016年10月28日(金)	所長
白岡NT自主防災会	2016年10月21日(金)	自主防災会長
白岡NT自主防災会(若手)	2016年11月27日(日)	自主防災会避難誘導班長 自主防災会避難誘導副班長
白岡市地域包括支援センター光乃里	2016年11月30日(水)	センター長、センター職員
白岡市社会福祉協議会	2016年11月30日(水)	主任相談支援相談員 地域福祉担当職員
白岡市高齢介護課	2017年 1月16日(月)	地域支援担当職員
民生委員	2017年 1月28日(土)	地区担当2人

## (ア) 白岡NT自治会

### ①団体概要

白岡NT自治会は、1987年に設立された。2016年4月29日現在、役員数は32人、活動エリアは新白岡1丁目から3丁目、白岡NT全体を対象とする単一自治会である。

主な活動内容は、夏祭り・盆踊り・青空市・餅つき大会等のイベント、ごみゼロ・クリーン運動、防犯パトロール、自治会だよりの発行、ホームページの維持・管理等である。

また、白岡NTには、開発時の難視聴対策として、全戸にケーブルテレビが設置されている。このケーブルテレビの一つのチャンネル(11チャンネル)が自治会のお知らせ用として使われており、自治会がそのコンテンツの制作も行っている。

## ②ヒアリング概要

- ・ 白岡NTに住むには、自治会への加入が必須である。
- ・ 入居者が変わると協定等に対する理解不足が見られる。
- ・ 花と緑の会、アカデミー等の独立した活動もある。そのあたりから、いかに若者を取り入れていくかが課題である。
- ・ 開発事業者の開発終了後、白岡NTの質を維持していくことに不安がある。

## ③コメント(感想・印象)

青空市等の積極的な自治会活動が展開されており、街並みの維持や防犯等に寄与している。また、地区ごとに拠点となる施設がある。

一方で、活動を担う人材が固定化しており、若手等の新たな人材の発見・育成が必要であると考えられる。

## (イ) 総合地所株式会社

### ①団体概要

総合地所(株)は、1977年創業の企業であり、マンション・戸建開発、仲介、コンサルティング等、不動産事業を手掛けている会社である。

### ②ヒアリング概要

- ・ 開発終了後は白岡NTから撤退する予定である。
- ・ 空き家については、自治会と連携しながら、全戸加入のCVTVの名簿を利用して家主と連絡を取り、現在6件まで減らしている。
- ・ 白岡NTは規模的に大手チェーンの飲食店等が入りづらい。

### ③コメント(感想・印象)

自治会とも良好な関係を築いている。今後、白岡NT内の開発余地も限られているため、将来的には総合地所(株)が、この地域から撤退することが見込まれる。

## (ウ) 白岡NT自主防災会

### ①団体概要

白岡NTの防災活動は、自治会保安部が保安活動の一環として実施していたが、東日本

大震災発災以降の防災意識の高まりとともに、高齢化に対応するため、2014年、自治会から独立する形で自主防災会が発足した。2016年4月29日現在、役員数は5人、活動エリアは新白岡1丁目から3丁目である。

主な活動内容は、自主防災訓練、DIG訓練<sup>注3</sup>、HUG訓練<sup>注4</sup>等の各種訓練の実施、防犯啓発ポスター・標語の作成等である。

また、災害時の要援護者支援体制の構築に向けて、独自の防災調査票を白岡NT内に全戸配布し、要援護者・支援者の把握とマッチングを行っている。

自主防災会の活動は、2016年に埼玉県知事表彰を受けている。

## ②ヒアリング概要

- ・ 防災活動は、従来自治会保安部が実施していたが、防犯と防災を両方担うことが困難になったため、自主防災会が分離独立した。
- ・ 自主防災訓練では、子どもを呼ぶ工夫をしている。子どもが一緒だと、親も参加してくれる。
- ・ 防災備品の管理、防災訓練、防災会だよりの発行、専門的知識を持つ防災士の育成等を行っている。
- ・ 災害時要援護者に関する市の取組に不安があったため、独自に防災調査票の全戸配布を行った(2013年)。
- ・ 調査票をもとに、要援護者の近くに住む5人程度を支援者として割り当てた。要援護者は25人、支援者は212人となった。2016年も追跡調査を実施した。

## ③コメント(感想・印象)

防災に関して、独自の取組を積極的に行っており、行政の手の届かないところをカバーしようとしていることがうかがえる。訓練が形骸化しないよう、若い層のとり入れにも積極的である。

一方で、行政との連携が課題であると考えられる。

## (エ) 白岡NT自主防災会(若手役員)

### ①団体概要

上記(イ)と同じため省略

### ②ヒアリング概要

- ・ 自治会や自主防災会の年間拘束時間が長い。参加させられていると感じている人もいる。イベント等をやっても、来年自分達がやると思うと気が進まない。
- ・ 今後、災害が起こったときに集まってくれる特殊技能者(医師、看護師、歯科医師、

外国語のできる人等)を把握して、自主防災会と緩くつなげておきたい。

- ・ 自治会や自主防災会に参加すると、自分達でまちをつくることができると感じられる。
- ・ 自治会や自主防災会が、街並みの維持等の地道な取組をしていると知っている人は少ない。まちづくりについて、住民の意識の乖離が大きい。
- ・ 若手では、担架を運んだり、テントを組み立てることができない。技術の継承が課題である。イベント等の企画はできても、実際の戦力にはならない。
- ・ 白岡NTは近くに大きい川も、崩れるような崖もないので、普段は危機感が小さい。

### ③コメント(感想・印象)

若手にとって、自治会や自主防災会への参加はやりがいがあるが、負担感も大きい。自治会等の活動が住民に周知されていないことが課題であると感じている。負担を分散させるため、特殊技能者を把握し、自治会と緩くつなげていくことも必要であると考えられる。

## (オ) 白岡市地域包括支援センター光乃里

### ①団体概要

社会福祉法人平盛会が白岡市からの委託を受け、2012年に開設された。

### ②ヒアリング概要

- ・ 白岡NTの住民は、都会から来た人が多く、クオリティの高いニーズを持っている。
- ・ 白岡NT内は単身高齢者、高齢者のみの世帯が増えており、他の地区よりも多問題を抱えた相談が多く、ここ1年で増えている。家族も遠方にいるため何かあれば行政との連携が必要となる。
- ・ 自治会が独自の取組をされており、地域包括支援センターがどのように介入してよいのか迷うところがある。
- ・ 白岡NTの端から駅までは距離もあり、市の乗合交通は利用者がほぼおらず、高齢者にとっての足がないと感じている。

### ③コメント(感想・印象)

市内の農村地と比べ、新住民が多い白岡NTでは多問題を抱えた住民が多く、対応も難しいといった課題がある。地域生活の主体である住民の意見を聞き、「個別課題の解決策」の抽出が必要な状況だと考えているという意見も伺った。

## （カ）白岡市社会福祉協議会

### ①団体概要

地域の人々が住み慣れたまちで安心して生活することのできる「福祉のまちづくり」の実現を目指し、各種福祉サービスや相談活動、ボランティアや市民活動の支援、共同募金運動への協力等、様々な活動を行っている。

### ②ヒアリング概要

- ・ 社会福祉協議会白岡東支部の地区構成は白岡NT、高岩、野牛地区と白岡NT単独ではなく、近隣地区と一緒にいる。
- ・ 民生委員との関係は、同支部にもメンバーとして入ってもらっているため、一緒に動くことが多い。
- ・ 活動として、「ふれあい交流会」、「学校交流(給食を一緒に食べる)」、「いきいきサロン」、「NTアカデミー」がある。
- ・ 白岡NTで昨年度に自宅のローンが支払えないという相談が3件(うち2件は65歳以上)ほどあったりと年々相談が増えている。
- ・ 白岡NTの人は、自分で何とかしようという意識が高い。

### ③コメント(感想・印象)

白岡NTの住民のみの活動だけでなく、近隣の高岩、野牛地区と合同の取組も多いという結果であった。NTというと孤立していることが多い印象であるが、白岡NTに関しては近隣住民ともうまくやっている様子である。一方で、高齢化が進んでいることもあってか、近年問題を抱えている住民が増えている様子であった。

## （キ）白岡市高齢介護課

### ①団体概要

介護保険の管理、介護認定の給付、高齢者福祉に関する業務を行っている。課長1人、主幹1人、介護保険管理担当3人、介護認定給付担当5人、地域支援担当4人の合計14人で構成されている。

### ②ヒアリング概要

- ・ 市内にNPO法人が少なく、高齢者サービスを担ってもらおうNPO法人の立ち上げを働き掛けたいと考えている。
- ・ 白岡NTの老人クラブの活動が活発であり、そこが様々な地域活動を行っている。
- ・ 老人福祉センターが白岡NT近くにあり、白岡NTの住民もよく利用している。
- ・ 65歳以上の単身高齢者調査、要援護高齢者調査を、市全体で3年に1度実施している。

転入者や新たに65歳になった人に対しては毎年実施している。

- ・ ささえあいミーティング白岡(介護保険制度において各市町村で設ける第一層の協議体)は3か月に一度開いている。メンバーとして、民生委員、区長、地域包括支援センター、老人クラブ、社会福祉協議会、シルバー人材センターが参加している。
- ・ 小中高生たちに高齢者との日常的なつながりを期待している。認知症を知るため、小中高生を対象とした認知症サポーター養成講座等を検討している。

### ③コメント(感想・印象)

基本的に白岡NT単体で考えてはならず、高岩地区等の近隣も含めた新白岡として考えている。老人福祉センターの指定管理を民間企業に委託予定といったこと等、民間の力を積極的に利用していこうと考えているということも伺った。

## (ク) 民生委員

### ①団体概要

白岡NT内は担当者6人で対応している。そのうち2人にヒアリングを実施した。

### ②ヒアリング概要

- ・ 単身の閉じこもり高齢者もあり、一年かけて行政と一緒に対応することもある。
- ・ 市との連携は図れている。
- ・ 白岡NTでは健玉体操(ご当地体操)、趣味の会等、盛んに取組がある。
- ・ 白岡NTの住民はボランティア意識が高い。
- ・ 他にも取組をしたいが実施できる場所がない。

### ③コメント(感想・印象)

熱い思いをもって活動していると感じた。行政、社協との情報共有や連携は適宜行っている様子である。課題として、場所がない、ボランティア意識が高すぎる事が挙げられた。

## (2) アンケート

### (ア) 実施概要

白岡NTの住民の施設・サービスに対するニーズや、自治会活動の現状等を把握するため、自治会行事である「青空市」の参加者に対してアンケート調査を実施した。

<b>【実施日時】</b> 2016年12月4日(日) 9時30分から11時30分
<b>【場 所】</b> 白岡NT・サウスプラザおよびさくら公園内
<b>【回 答 数】</b> 140人

青空市は、毎年12月に行われる年末の恒例行事であり、今年は産直リンゴの販売、子ども達によるクリスマス・リースづくり、手作り菓子・小物等の販売、餅つき大会等が行われた。当日は天候にも恵まれ、白岡NT外の人も含め様々な年代の人が訪れていた。

アンケートは、質問項目を記入したアンケートボード(図表(2-4)7)を2枚用いて行った。来場者に直接声をかけ、アンケートの趣旨と質問項目の簡単な説明を行った上で、年代ごとに色分けしたシールを、それぞれ該当する箇所に貼ってもらった。回答してもらった間、白岡NTでの生活の様子等についても簡単な聞き取りを行った。

図表(2-4)7 実施風景とアンケートボード



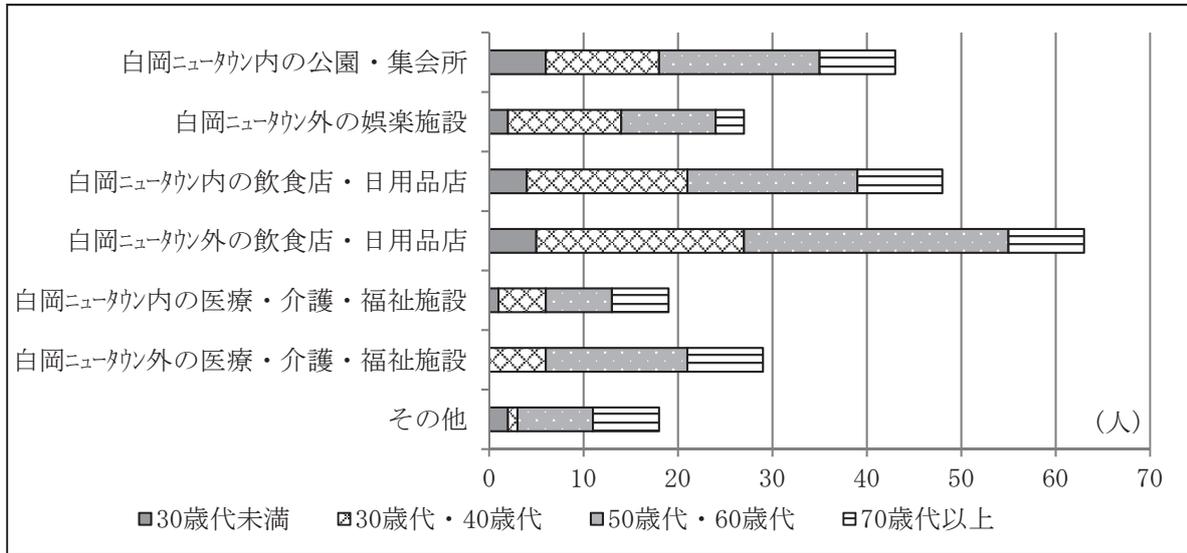
ご意見を お聞かせください							
白岡ニュータウンにお住まいの皆様へのアンケート							
白岡ニュータウンにお住まいの皆様のご生活について、以下の質問にご回答をお願いします。							
年齢30歳未満 ●シール		30歳代・40歳代 ●シール		50歳代・60歳代 ●シール		70歳代以上 ●シール	
日常生活の中で困ったときに、相談したり、手助けを頼める人(組織)を次のうちからお選びください。(3つまで選択)	同居の家族	別居の家族	自治会や近所の人	友人・知人(白岡ニュータウン外に居住)	市役所	地域包括支援センター	その他
仕事、学校以外でよく行く場所はどこですか。(3つまで選択)	白岡ニュータウン内の公園・集会所	白岡ニュータウン内の飲食店・日用品店	白岡ニュータウン内の医療・介護・福祉施設	白岡ニュータウン外の娯楽施設	白岡ニュータウン外の飲食店・日用品店	白岡ニュータウン外の医療・介護・福祉施設	その他
ご近所の方にあいさつなど声かけをしていますか。	よくする	ときどきする	あまりしない	ほとんどしない	全くしない		
白岡ニュータウン内にあると思う施設・サービスはなんですか。(2つまで選択)	飲食店	医療施設	介護・福祉施設	日用品店	自由に集まれる場所(サロン等)	幼稚園・保育所	その他
自治会・自主防災会活動へどのくらい参加していますか。	週2日以上	週1日程度	月1日程度	年1回~数回程度(行事への参加程度)	活動に参加していない		

(イ) 集計結果と分析

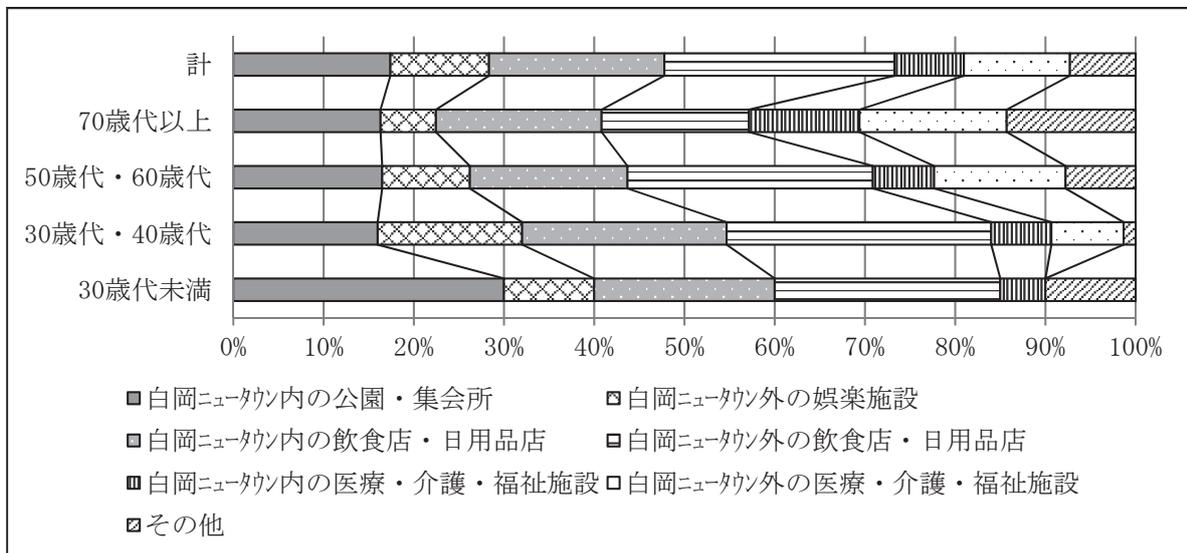
アンケートは全部で5問実施したが、ここでは4問の集計結果と分析を設問別に行う。以下で言及しない設問に関しては「資料編」に掲載する。

問2 仕事、学校以外でよく行く場所はどこですか。(3つまで選択)

図表(2-4)8 よく行く場所



図表(2-4)9 よく行く場所(年代別割合)



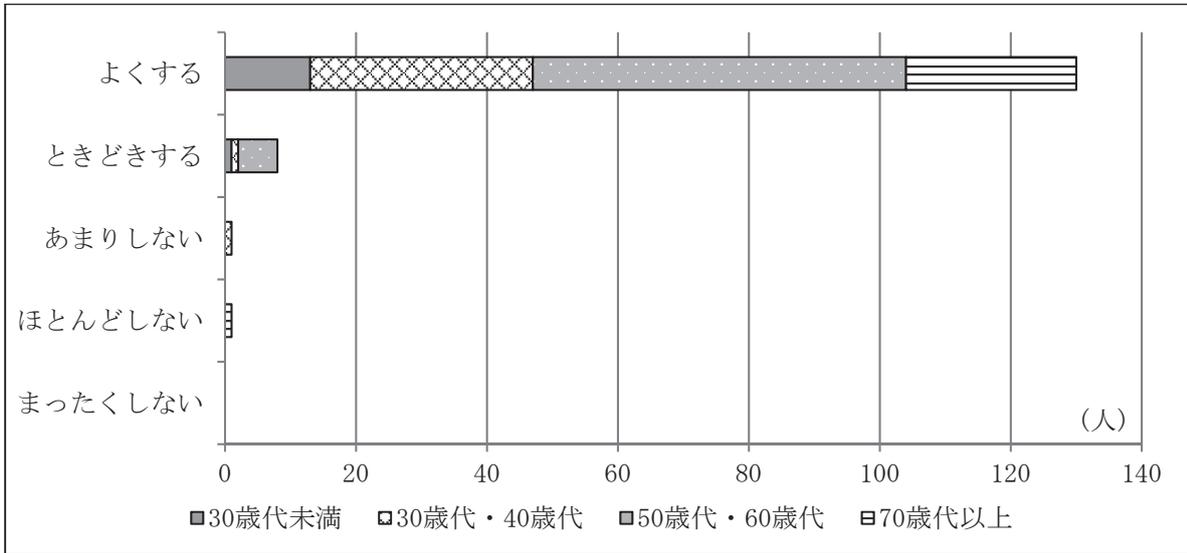
仕事、学校以外でよく行く場所については、白岡NT外の施設利用が最多となった。白岡NTの内外を問わず、飲食店・日用品店が多くなっている。日常生活や娯楽において白岡NT外の施設を利用していることがわかる。

年代別にみると、飲食店・日用品店については、60歳代以下は白岡NT外の方が白岡NT内よりも割合が大きくなっているが、70歳代以上では逆転している。医療・介護・福祉施設については、年齢が上がるほど白岡NT外を利用する割合が大きくなっている。

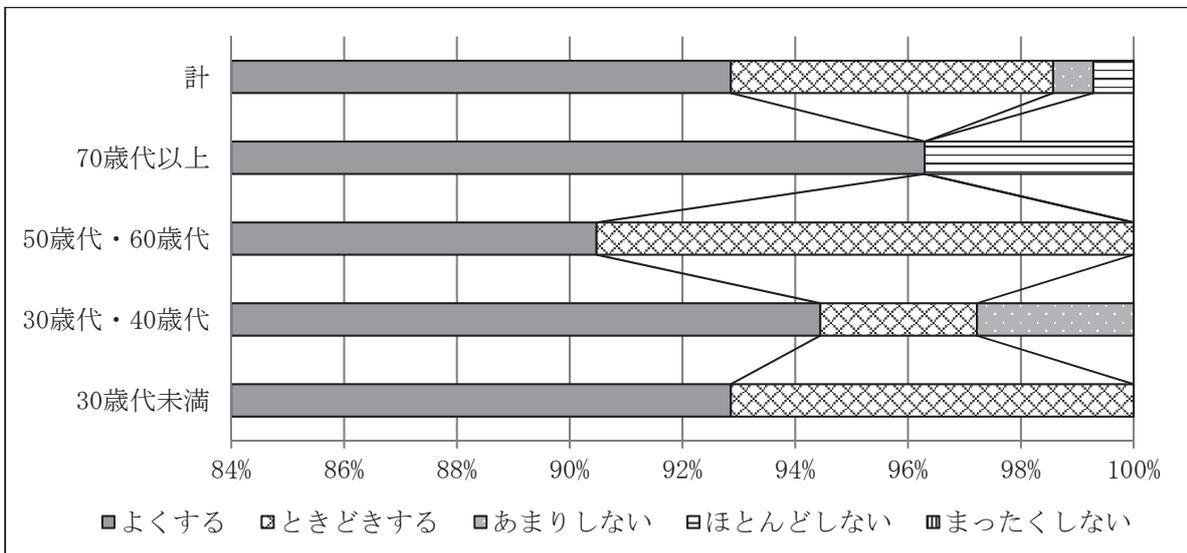
高齢になるほど、日常生活や地域の身近な拠点として白岡NT内の施設を利用していることがうかがわれる。医療・介護・福祉施設は、高齢になるほど白岡NT外の施設を利用しており、施設までの足となる交通機関のニーズが今後高まることが想定される。

問3 ご近所の方にあいさつなど声かけをしていますか。

図表(2-4)10 声かけ



図表(2-4)11 声かけ(年代別割合)

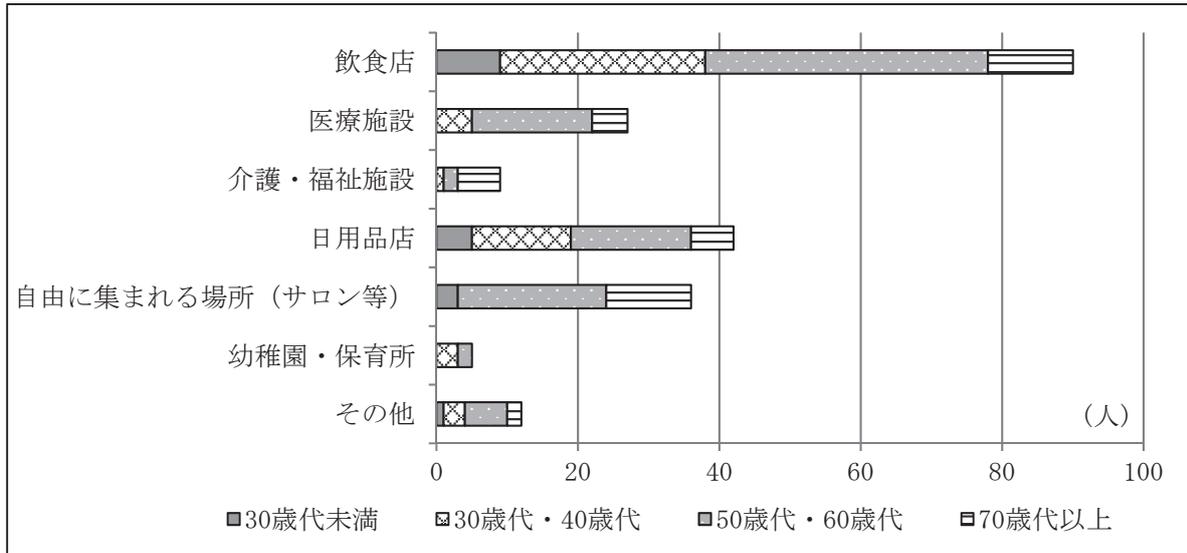


あいさつに関する質問については、年代を問わず、ほとんどの人が「よくする」と答えている。しかしながら、70歳代以上で「ほとんどしない」という人も若干名いた。

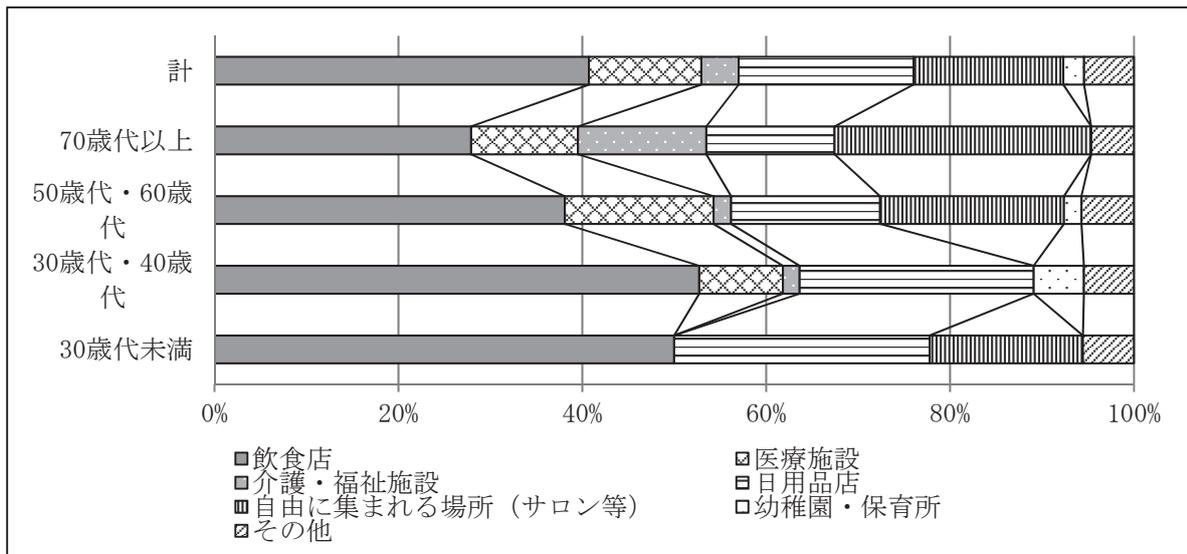
白岡NT内では、ほとんどの人が近隣との良好な関係を保っていることがうかがわれるが、孤立した高齢者も確実に存在していることが分かる。

問4 白岡NT内にあると良いと思う施設・サービスはなんですか。(2つまで選択)

図表(2-4)12 施設・サービスのニーズ



図表(2-4)13 施設サービスのニーズ(年代別割合)



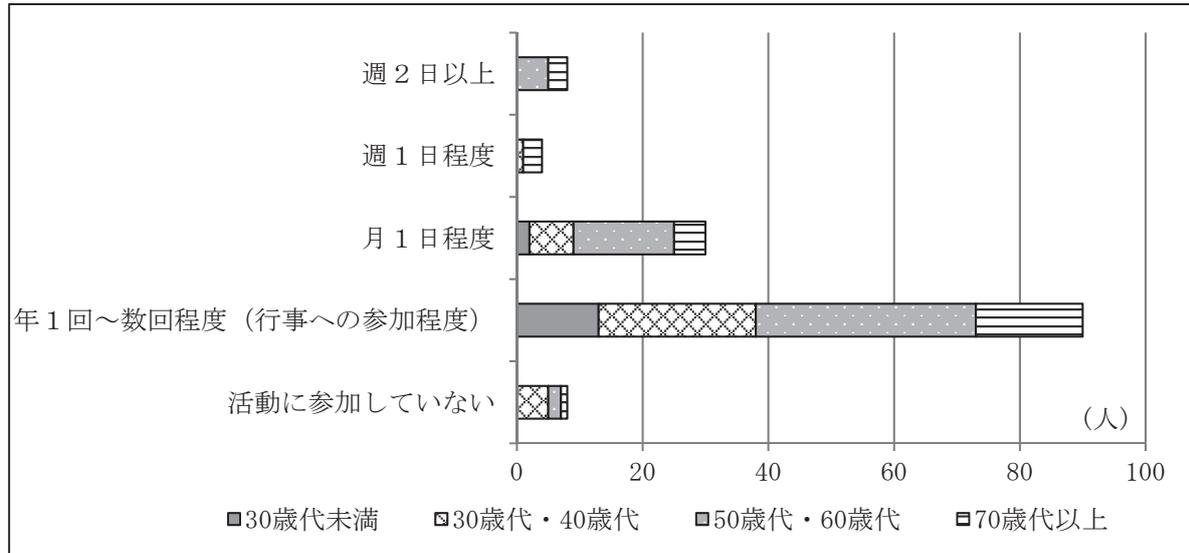
白岡NT内にあると良いと思う施設・サービスは、年代を問わず飲食店・日用品店等、身近な集いの場に対するニーズが高い。自由に集まれる場所は、30歳代・40歳代のニーズはないが、それ以外では必要と考える人の割合がかなり高い。50歳代・60歳代までは介護・福祉施設に対するニーズは低いですが、70歳代以上になるとかなり高くなる。

日常の用を足すことができる身近な飲食店・日用品店が不足していることがうかがえる。車や電車等で白岡NT外に容易に娯楽の場を求められる30歳代・40歳代以外では、身近な場所に自由に集まれるサロンのようなものが必要と考えている。

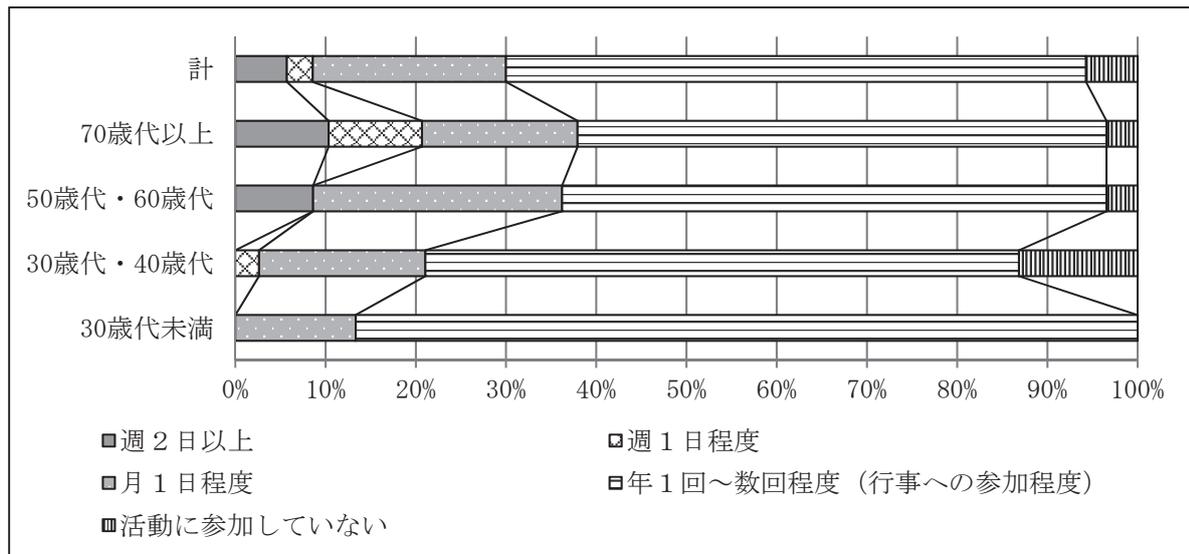
70歳以上になると、介護・福祉施設についても身近な場所に欲しいと考えている。

問5 自治会・自主防災会活動へのどのくらい参加していますか。

図表(2-4)14 自治会・自主防災会への参加



図表(2-4)15 自治会・自主防災会への参加(年代別割合)



自治会・自主防災会活動への参加については年1回から数回程度(行事への参加程度)という人が多くなっている。次に、月1日程度という班長レベルの活動をする人が多くなっている。週1日程度から週2日以上という役員レベルの活動をしている人は、70歳代以上で多くなっている。自治会・自主防災会役員の固定化、高齢化、後継者不足が懸念される。

## 2-4-4 課題の整理

### (1) 課題

#### (ア) 負担の分散

自治会活動等の拘束時間が長く、負担感も大きいことが分かった。自治会・自主防災会等の活動と行政がどのように連携していくかが、今後重要になる。

#### (イ) 人材の発掘と育成

自治会活動の担い手の高齢化が進んでおり、班長等の経験を通じて人材を発掘、育成していくことが必要となっている。

#### (ウ) 身近な施設・サービス

高齢になるほど、白岡NT内で居場所や日常生活の用を足す場を求めることが多くなっているため、必要を満たす施設・サービスに対するニーズがますます高まっていくことが想定される。

#### (エ) 開発終了後の展開

白岡NT内の開発余地も限られているため、将来的には総合地所(株)が、この地域から撤退することが見込まれる。その後、白岡NTの質を維持していく体制をどう整備していくかが課題である。

### (2) 地域経営の成長4段階(ステージ)

白岡NTは、地域経営の成長4段階(前述1-2-3)については、ステージ2に該当する。単一自治会を維持し、全住戸への連絡系統が機能しており、さらに自主防災会を立ち上げ組織化しているためである。

## 2-4-5 提案「脱ボランティア・コミュニティビジネススクール」戦略

以上を踏まえ、白岡NTのプロジェクトでは、コミュニティビジネスの連鎖創出に向けた「脱ボランティア・コミュニティビジネススクール」戦略を提案する。この戦略は、行政、住民、民間企業が一体となってコミュニティビジネスの創業に向けた実験を重ね、高齢者が多い三丁目の集会所を利活用した「三丁目カフェ」の開業や、老人福祉センターを社会実験の場とする等の起業支援を行う地域経営拠点の設置を図るというものである。

## (1) ステージのステップアップと担い手

### (ア) ステージ2からステージ3へ移行するために

#### ①官民連絡会議の実施

白岡NTでは、開発に当たった総合地所(株)が、地元で営業所を置きながら、長期にわたってまちづくりに携わっている。開発当初には自治会もまだなく、住民の組織化や交流、にぎわいづくり等にも関わってきた。白岡NT自治会発足後は、両者が連携しながら、白岡NTの質の維持・向上に努めてきている。

こうした中、まず、自治会や自主防災会等の住民組織と総合地所(株)、行政が、定期的に情報交換し、対話できる場を設けることが有効ではないかと考えられる。そうした対話の場を通じて関係性を構築しながら、白岡NTの将来像を共に描き、共有し、それに基づいてそれぞれの活動を行っていく。そのことにより、総合地所(株)の撤退後も、白岡NTの質の維持・向上を担う地域経営の体制を築くことができるのではないかと。

白岡NTは、自治会が単一であるだけでなく、日常生活圏域や社会福祉協議会の圏域、学校区等、行政サービス提供上の圏域が内部で分断されていないため、複数の行政分野間での政策調整をする上での支障が少ない。既存の学校との様々な連携ができる条件を持っているので、モデル的な取組が可能である。行政側としては、こうしたメリットをいかし、部局横断的に関わっていくことが求められる。

地域包括ケアシステムにおいては、個別ケースについて検討を行う地域ケア会議(個別会議)から見える地域の課題を集約し、地域に必要な資源開発や地域づくり、介護保険事業計画への提案を行うため、市町村地域ケア推進会議の設置が求められている。たとえば、この市町村地域ケア推進会議について、福祉の枠を超えて、自治会や自主防災会等の住民組織と総合地所(株)、都市計画行政、コミュニティ行政、教育行政の担当者等も交えた大型の会議の場とすることができれば、白岡NTの新たな地域経営体制の構築に大きく貢献することができるのではないだろうか。そこで、官民連絡会議開催の足掛かりとして、後述(2)のとおり「白岡NTタウンマネジメントミーティング」の開催実験をすることにした。

#### ②コミュニティビジネスへの移行

今後の地域経営の継続性が、白岡NTの課題である。これまで活発な住民活動が展開されてきたが、活動の中核を担う役員の高齢化が進んでおり、次代を担う人材の確保・育成が課題となっている。特に65歳以上の団塊の世代をうまく取り込めていないことが、自治会側でも課題として受け止められている。印象の域を出ないが、地域活動に関わる70歳代、80歳代の多くは、高い公共心・道徳心に支えられ、ボランティアで活動を行っていると思われる。一方、団塊の世代は、全員が戦後生まれで、それ以前の戦前・戦中生まれ世代とは意識や行動様式に違いがあるとも言われている。こうした世代の人々にとっては、自分達よりも上の世代が作り上げた組織の中に入っていくことは、抵抗があるのかも

しれない。まして、職業の世界でそれなりの地位にあった人であれば、新しい組織の中で、特にボランティアで一から始めることがわずらわしく感じることもうなずける。このようなことから、住民活動を継続するためにボランティアから脱却し、対価を得ながら活動していく体制を整えることが必要である。そのために、自治組織を法人化するというのも一つの手段である。

鶴ヶ島第二小学校区や新狭山ハイツでは、防災組織や趣味のサークルが地域の課題解決に目を向け、自らコミュニティビジネスの事業主体として法人化し、起業するような例も出ているが、白岡NTでは出ていない。鶴ヶ島第二小学校区地域支え合い協議会は、白岡NTと同じように、住民主体の防災活動が発展してできた組織である。活動を継続的に行うために法人化し、養命酒製造(株)から「eコラボつるがしま」の管理業務や草刈り等を受託している。

白岡NTにおいても、まずは三丁目集会所を利活用した「三丁目カフェ」の事業化、市民農園の野菜販売といった活動で実験してもらいたい。

行政としては、草加市や杉戸町で実施している「月3万円ビジネス講座<sup>注5)</sup>」や、白岡NT内の空き家を活用した創業を促すリノベーションスクールの実施、創業に係る規制の緩和といった取組、老人福祉センターを社会実験の場として提供することで、住民の起業支援を後押しすることが期待される。

## (イ) ステージ4への移行と、今後の展望

### 独自性の強化

団塊の世代に関わらず、自分のやりたいことや自発性を尊重し、テーマ型、趣味型の活動を好む人々が増えてきているように感じる。今後、地域に関わる人材を確保していくためには、個人の趣味や嗜好、専門性をいかして、スモールビジネスや住み開き等の自発的な活動を活性化させていくことで、人材の裾野を広げていくことが必要になると考えられる。それによって、白岡NT内で不足している身近な居場所や日常生活の用を足す場を充実させていくこともできるのではないだろうか。実際、白岡NT内では、自宅を利用した文庫活動(現在は休止中)等も行われている。自治会・自主防災会としては、こうした自発的な活動と緩やかにつながっていくことにより、専門的な知見をいかして取組の質の向上を図ることができる。さらにこのことが、役員等の負担軽減にもつながっていくと考えられる。白岡NTの魅力的な取組、空間、人材によって人がひきつけられ、集まった人々の間で交流が起こり、まちの独自性が継続的に作り出されていく。そういった可能性を白岡NTは持っていると思われる。後はきっかけだけである。

## (2) 白岡NTタウンマネジメントミーティングの開催実験

前出(1)の提案を実現させるために、白岡NTタウンマネジメントミーティングを開催した。「地域経営の成長段階をステージ2からステージ3に移行させていくために、自治会が調査している特殊技能調査と、市が進めたいNPOの立ち上げ支援の動きを研究会がつなげる役目を担う」ということを目的とする。この報告会が、住民によるビジネスに発展していくと地域経営のステージが次の段階に進むと考えられる。

### (ア) 白岡NTタウンマネジメントミーティング実施概要

- ①会 場 白岡NT自治会アメニティーセンタープラザ(2丁目集会所)会議室
- ②日 時 2017年1月28日(土) 18時00分から19時30分
- ③参加者 白岡NT自治会、白岡NT自主防災会、区長、民生委員(2人)、白岡市社会福祉協議会、総合地所(株)、白岡市役所(高齢介護課、街づくり課)
- ④内 容
  - ・研究会の趣旨説明
  - ・ヒアリング、アンケート結果報告
  - ・他市の事例紹介
  - ・意見交換(今後の連携の可能性)
  - ・まとめ

図表(2-4)16 白岡NTタウンマネジメントミーティングの様子



### (イ) 当日の状況

参加者から前向きな発言が多く見られ、関係者として地域をいかに良くしていくかということを常日頃から考えている雰囲気を感じた。

### (ウ) アンケート結果

回答者全員からこのような会議に今後も「参加したい」との回答があり、一定の成果が得られたものとする。また、意見交換の必要性やこのような場が今までなかったという意見や、他の組織との連携およびタウンカフェの事業化等に今後取り組みたいという意見

もあった。これらのことから、次のステージに進むための課題や必要な取組について、参加者に意識づけることができたものと考えられる。

### （エ）提案への反応

高齢者の集まり、趣味のサークル活動等の様々な集まりが持たれている。しかし、自治会の運営を担ってくれる人が育っていない。介護予防を目的とする集まりをもっと頻繁に開催したいと思っても、場所がない。自治会が管理する集会所はあるが、何かあったときに責任が取れないため貸せない。契約をすれば良いがやったことがない。場所はあるが、実質的に運営していく人が見当たらないという意見が全員一致で出ていた。

### （オ）コメント(感想・印象)

白岡NTの住民の大半は企業等に雇われて働いているため、自分で物を売って稼ぐ事業経験がない。金銭のやり取りがあるとトラブルにつながる可能性があるので一切を無償としているという話も聞く様に、多くがボランティアとなっている現状がある。象徴的な出来事として、白岡NTの住民は家庭菜園で野菜を沢山作っても腐らせており、野菜を必要としている人に届けられていない。ボランティア活動は盛んだがコミュニティカフェのように技術が必要な事業、比較的高水準のサービスが求められる事業は、「誰かやってほしい、誰かがやってくれれば手伝う」という他力本願な姿勢になってしまう人が多いようである。

新しい介護予防の方向性は、高齢者が地域コミュニティという支え合いの構造のなかで、安心、快適に暮らしていける条件を自ら整え持続させるために、ボランティアや趣味の活動から一步踏み込み、地域課題解決に向けた経営経験の積み重ね、積極的に収益を上げることで持続可能な仕組みを作ることである。そのためには「白岡NTの住民の経営経験の不足」が決定的な問題であり、行政の最大の課題は起業支援にあると考えられる。白岡NTの住民が経営経験を得るための機会を作ることが重要である。また、その経営経験を他の住民が学ぶ場(コミュニティビジネススクール)を作ることによって起業の連鎖が生まれると考えられる。ただし、行政による補助金は、設立費補助はともかく、運営費補助は分配を巡って起業者間で争いとなる例が散見される。

## 2-4-6 まとめ

白岡NTは2017年で入居開始から30周年を迎える。記念の年に年間を通じて様々なイベント等の企画を自治会等で立てている。その場等を利用して、三丁目集会所を利活用した「三丁目カフェ」の事業化、市民農園利用者に対して自作の野菜を販売するよう啓発する試みといった社会実験を行うことを提案したい。こうした取組を通じて、白岡NTが持つ様々な資源をつなぎ合わせていくと、次のステージを楽しく切り開く道が見えてくるので

はないだろうか。行政側に対しては、白岡NT内での起業に対する支援と啓発、老人福祉センター等を活用した社会実験の場の提供といった取組の検討が期待される。

#### 2-4-7 注釈

注1 出典は埼玉県町(丁)字別人口調査。白岡NTは新白岡1丁目～3丁目のデータを集計。

注2 白岡NTの開発経緯については、読売新聞2016年1月18日付け「考景2016」(藤村龍至氏執筆)および総合地所(株)白岡営業所所長からの聞き取りを参考にした。

注3 D(Disaster=災害)、I(Imagination=想像力)、G(Game=ゲーム)の頭文字を取って名付けられた。大きな地図台を参加者全員で囲み、災害対策本部の運営のイメージトレーニングを試みようというもので、真剣だがゲーム感覚で気軽に行うことのできる災害対応のためのトレーニングである。

注4 H(Hinanjo=避難所)、U(Unei=運営)、G(Game=ゲーム)の頭文字を取って名付けられた。静岡県が図上訓練の一種として開発した避難所運営ゲームで、避難者のカードを参加者(プレイヤー)に配り、避難所施設に見立てた平面図にどれだけ適切に避難者を配置できるか、また避難所で起こるいろいろなトラブル等にどう対応していくかを模擬体験するゲームである。

注5 自分が本当にやりたかったこと、自分の得意なことや長所を活かすことで、愉しく、「月に3万円」稼ぐビジネスを行うもの。埼玉県東部のちょっと田舎＝「ちょいなか」をベースに活動する女子ユニット「choinaka」が展開しているプロジェクト「月3万円ビジネス」の著者・藤村靖之氏の哲学をベースにしている。

## 2-5 鳩山ニュータウン

### 2-5-1 概要

#### (1) 位置

鳩山NTは、埼玉県比企郡鳩山町の東部に位置し(図表(2-5)1、図表(2-5)2)、岩殿丘陵に東京都のベッドタウンとして開発された。山間部に造成されながら、その大部分は平らな地形で構成されているが、南部の起伏が激しいことが特徴である。

公共交通機関について、鳩山NT内に鉄道駅はないが、路線バスが東武東上線高坂駅と鳩山NTを往復運行している。また、デマンドタクシーは町内の他、毛呂山町の埼玉医科大学病院を往復運行している。その他に町内循環バスが運行しており、町内の公共施設等にアクセスしている。なお、現在は、自動車を所持している世帯が多いことから、車社会が成り立っている。

図表(2-5)1 鳩山町位置



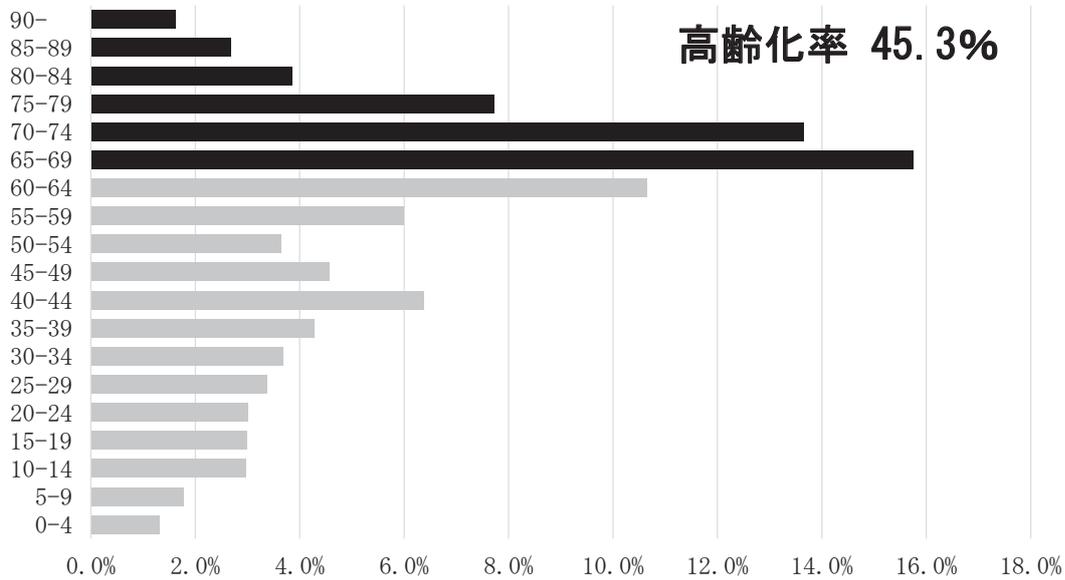
図表(2-5)2 鳩山NT位置



### (2) 人口、世帯数、高齢化率

鳩山NTの人口は7,469人、世帯数は3,247世帯、高齢化率は45.3%(2016年1月1日現在)であり、鳩山NTの人口は、鳩山町全体の人口14,389人の約半分を占めている。

図表(2-5)3 鳩山NTの人口構成と高齢化率

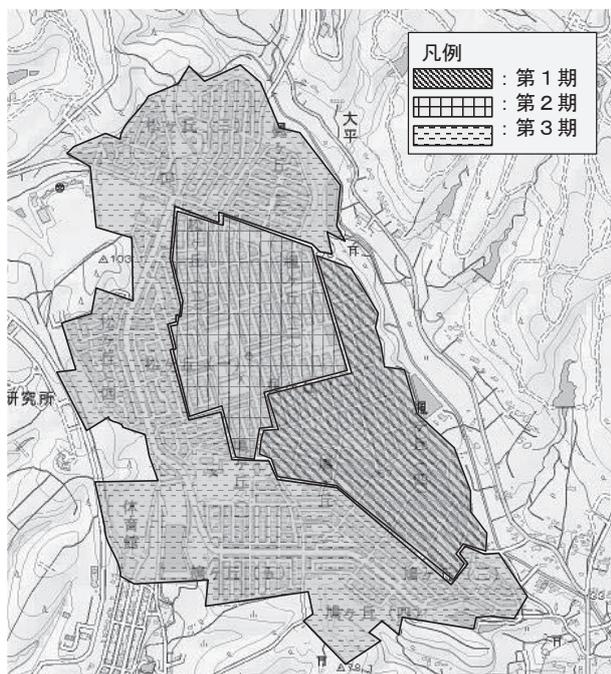


出典：埼玉県『町(丁)字別人口調査』(2016年1月)

### (3) 開発経緯

市街地開発の事業主体は日本新都市開発(株)である。開発開始は1970年代であり、開発時期は3期に分かれている。

図表(2-5)4 鳩山NTの開発経緯

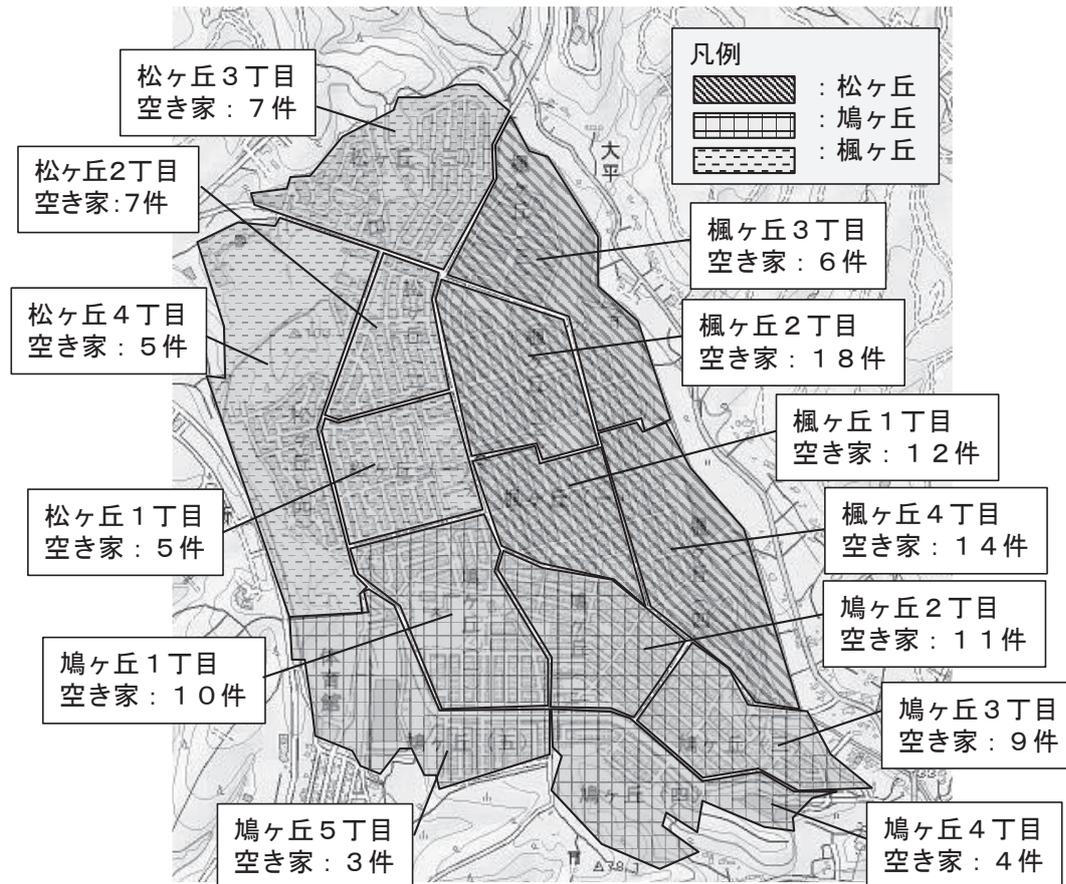


(4) 特徴

(ア) 空き家

空き家は2016年3月現在で111件確認されており、この件数は鳩山町全体の空き家の約半数におよぶ。図表(2-5)5のとおり、特に開発初期の地域で空き家問題が表面化している。

図表(2-5)5 丁別空き家件数



出典：鳩山町『鳩山町空き家等実態調査報告書』(2016年3月)

(イ) 鳩山NTの医療・商業・福祉施設

鳩山NT内には、食材等がそろった商業施設が2店舗(スーパー(SEIYU)、コンビニエンスストア(ファミリーマート))、医療施設は5施設(歯科医院：3、診療所(内科外科を含む)：2)、福祉施設は3施設(うち1施設は2017年中に開所予定の(仮称)福祉健康・多世代交流複合施設(特別養護老人ホーム、地域包括ケアセンター、多世代活動交流センター))ある。しかしながら、通所型や訪問型等の高齢者福祉サービス事業所や子育てサービス提供事業所は鳩山NT内に立地していない。

図表(2-5)6 鳩山NTの医療・商業・福祉施設



## 2-5-2 既存の政策圏域

### (1) 学校区

小学校区も中学校区も鳩山NT全域を対象としており、小学校は鳩山NT内の鳩山町立鳩山小学校、中学校は鳩山NT外にある鳩山町立鳩山中学校である。

### (2) 日常生活圏域

鳩山町全体を1つの日常生活圏域としている。

### (3) 自治会

鳩山NT内には、町から認定された鳩山NT自治会、鳩山NT新自治会が存在する。各自治会の区域は街区ごとに分かれている訳ではなく、虫食い状に鳩山NT内に混在している。

### (4) 鳩山町の政策

鳩山町では様々な政策を実施しているが、本研究では福祉政策およびまちづくり政策の中でも2つの政策について着目した。1つ目は鳩山町健康福祉課所管「鳩山町地域福祉推進プラン」(鳩山町と鳩山町社会福祉協議会(本節において以下「社協」という)が一体的な計画として策定)、2つ目は鳩山町政策財政課所管「鳩山町生涯活躍のまち」構想である。概

要は次のとおりである。

## （ア）鳩山町地域福祉推進プラン

### ①背景とプラン策定概要

近年、少子高齢化や核家族化といった社会全体の構造変化により、家族の形や地域の姿が変化しつつある。このような状況下、近所付き合い等の地域住民のつながりが希薄化し、身近な住民同士のコミュニケーションの不足が指摘されている。また、2008年厚生労働省主催「これからの地域福祉のあり方に関する研究会」は、公的サービスで対応しきれない地域における様々な生活課題を、そこに住む地域住民が主体となり、お互いを支え合って対応していくという「新たな支え合い」を示した。

こうした「新たな支え合い」の視点を盛り込んだ地域福祉計画の策定が必要とされる背景を受けて、町が策定する「鳩山町地域福祉計画」と、社協が策定する「鳩山町社会福祉協議会地域福祉活動計画」を、鳩山町と社協が一体的な計画として2014年3月に「鳩山町地域福祉推進プラン」（本節において以下「プラン」という）を策定した。計画の期間は2014年度から2018年度までの5年間としている。

### ②基本目標と施策目標

このプランでは、行政は行政としてすべき支援（各種福祉サービス等）を行い、これを基盤として地域住民は、地域の課題は自分たちで解決するという姿勢を持ち、まちづくりに自ら参加（住民参加）し、地域で支え合い、助け合う（共助社会）。このようにして、子どもから高齢者まですべての人が住みやすい安心安全な町にしていくことを目的とする「地域で支え合う福祉のまちづくり」を理念とし、2つの仕組みづくりを基本目標としている。

基本目標の1つ目は「(a)地域コミュニティを推進し、助け合い・支え合いの仕組みづくりを進めること」、2つ目は「(b)安心して暮らせる福祉の仕組みづくりを進めること」である。基本目標の達成に向けて「町民及び地域の取り組み」「町の取り組み」「社協の取り組み」がそれぞれ盛り込まれている。

基本目標(a)には施策目標として「(i)地域のコミュニティ拠点を整備すること」と「(ii)小地域活動を支援・推進すること」の2点が盛り込まれている。

施策目標(i)では、地域での支え合い、助け合う仕組みをつくるために、人々の集える場が必要であることと、より効果的な地域活動を進めるために、地域住民のネットワーク作りに重点を置いた取組が必要であることを課題としている。この課題解決に向けて社協では地域コミュニティづくりの推進に取り組み、町では、建設を進めている（仮称）福祉健康・多世代交流複合施設の活用方法の計画、空き家・空き店舗や公共施設を活用した福祉活動の拠点整備等に取り組みすることとしている。町民および地域では、地域に目を向け、隣近所の人と支え合うことや、地域の空き家、空き店舗、集会所等の活用に関心していく

こととしている。

施策目標(ii)では、これからの支え合い活動は、身近な地域での活動がカギとなり、地域住民の活動を実現するためには歩いて行ける範囲での福祉活動を課題としている。さらに、生活課題を抱えた人々を早い段階で発見するには、専門家や行政だけではなく、地域や隣近所の人も巻き込んだ地域ぐるみの取組も課題としている。こうした課題を解決するために、社協ではコミュニティソーシャルワーカーの育成を、町では各種サロン活動、健康教室事業および食のコミュニティ事業等の交流の場作り等を推進していくこととしている。町民および地域では、地域の中に気軽に集まれるサロン等を作り、交流の場を設けていくことや、地域の助け合いの精神を高めていくこととしている。

### ③本研究で注目した点

本プランの基本目標(a)「地域コミュニティを推進し、助け合い・支え合いの仕組みづくりを進めること」の施策目標として、「(i)地域のコミュニティ拠点を整備すること」と「(ii)小地域活動を支援・推進すること」といった2点の目標が盛り込まれていることに注目したい。

これらの目標に基づく取組は、本研究において提案を検討していく上で、共助の精神と空き家の活用等について、思索すべき内容である。

また、行政サービスの手の届かない部分を地域住民の助け合い、支え合いによって課題解決を図るよう取り組むことが取り上げられていることにも注目していきたい。

## (イ)「鳩山町生涯活躍のまち」構想

### ①概要

人口減少とともに少子高齢化が急速に進んでいる鳩山町では、「空き家への移住促進」、「各種資源を活かした多世代の活躍」、「安心して住み続けられるまちを支える地域包括ケアの推進」を3本柱とした「鳩山町生涯活躍のまち構想(以下「構想」という)」に取り組んでいる。この構想および基本計画の策定は、地方創生加速化交付金を活用した「鳩山町生涯活躍のまち構想推進による住宅団地アクティブ化・キックオフ事業」において実施した。

本構想は、住み慣れた地域で自分らしい生活を人生の最期まで継続できるよう、高齢者のみならず、子育て世代等の若者を含めた多世代を対象としている。空き家への移住促進、多世代活躍のための拠点整備、地域の大学や企業、学術研究機関等との連携、地域包括ケアの推進等により、健康でアクティブなまちづくりを進めていくものである。

### ②拠点施設

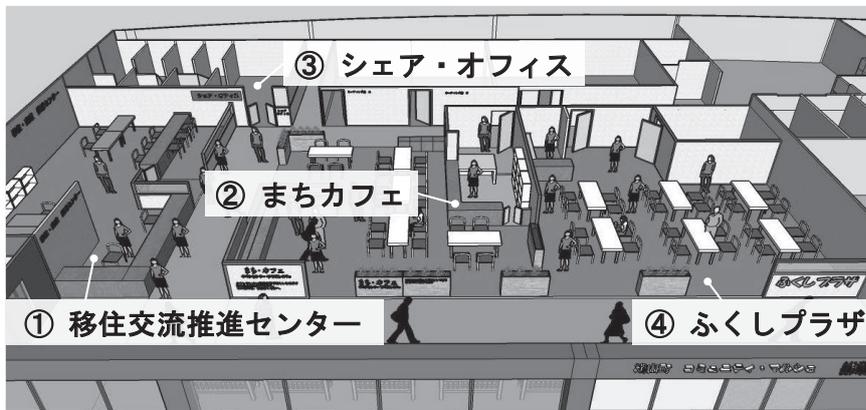
鳩山NTに「鳩山町生涯活躍のまち」の拠点施設として、2つの施設の整備を進めている。

1つ目は「鳩山NT都市再生整備計画」に基づき「鳩山NT地区都市再構築戦略事業」により整

備している旧小学校跡地を活用した「(仮称)福祉健康・多世代交流複合施設(以下「交流複合施設」という)」である。この交流複合施設は、特別養護老人ホーム、(仮称)地域包括ケアセンター(療養通所介護、訪問看護ステーション、地域包括支援センター、地域の交流スペース)および多世代交流活動センターの3つの機能を備えている。

2つ目は、鳩山NT内の空き店舗を取得し、改修を実施している「(仮称)鳩山町コミュニティ・マルシェ(以下「マルシェ」という)」(図表(2-5)7)である。このマルシェには、「移住交流推進センター」、「まちカフェ」、「シェア・オフィス」、「ニュータウンふくしプラザ(移転)」の4つの機能をワンフロアに集約する。

図表(2-5)7 「(仮称)コミュニティ・マルシェ」イメージ図



### ③(仮称)コミュニティ・マルシェ

前述のとおり「鳩山町生涯活躍のまち」の拠点として整備している当該マルシェの4つの機能は以下のとおりである。

「移住交流推進センター」は、2017年に住宅等の賃貸や売買を支援する「空き家バンクシステム」を構築予定であり、民間売買のサポートを開始し、空き家や町の情報の提供や専用ホームページの開設等、移住・定住や交流の窓口としての空間とする予定である。

また、民間売買に至らないケースに対応する「空き家・すまいる化事業(学生シェアハウス、お試し居住、短期賃貸等)」に取り組むため、基礎調査も実施予定であり、2017年から移住に関する第3セクター等の新たな事業者の組織化も検討している。

「まちカフェ(まちおこしカフェ)」は、主に鳩山産の原材料を利用した町の特産加工品等を提供するとともに、移住者にも優しいコミュニティを育てる空間とする予定である。

「シェア・オフィス」は、テレワーカーや新規起業者を育てる場所として、机、椅子、インターネットの利用環境を備えた時間貸や期間貸の空間とする予定である。

「ニュータウンふくしプラザ」は、少子高齢化に伴う様々な課題に対応するための総合窓口となる福祉の拠点として、現在はタウンセンター内の他の場所に設置されており、本マルシェに移転予定である。事業としては、移転前と同じく、地域住民が気軽に集まれる

サロン事業、ボランティア支援事業、見守り事業、各種相談事業等を行い、地域福祉を推進していく。

#### ④「鳩山町生涯活躍のまち構想推進による住宅団地アクティブ化事業」

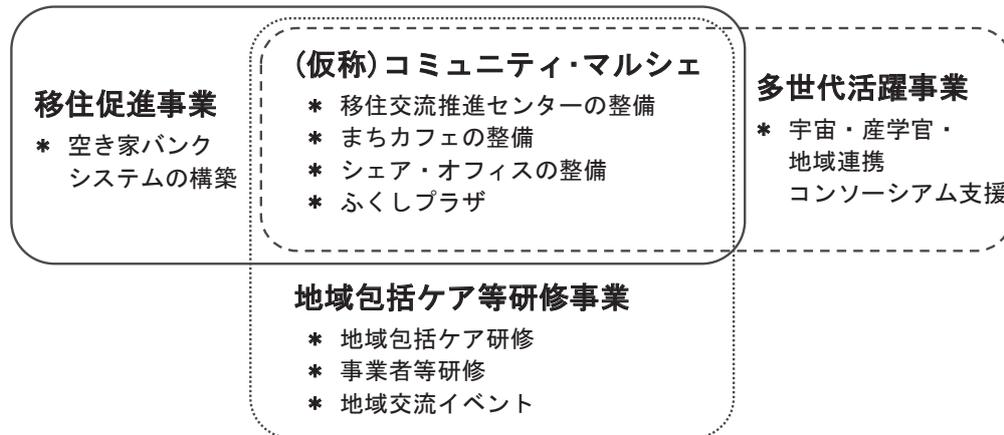
本事業は、次の3事業で構成されており、各事業の一部を前述のマルシェで集約している(図表(2-5)8)。

1つ目の「移住促進事業」は、①空き家バンクシステムの構築、②移住促進センターの整備、③専用ホームページの作成が主な事業である。

2つ目の「多世代活躍事業」は、①まちカフェの整備、②シェア・オフィスの整備、③町内および近隣の大学や企業等の学術研究機関と連携し、公開講座等の開催や新産業の創出につながるようなプロジェクトを推進する宇宙・産学官・地域連携コンソーシアムの活動支援が主な事業である。

3つ目の「地域包括ケア等研修事業」は、①地域包括ケア研修、②事業者等の研修、③地域交流イベントの開催が主な事業である。

図表(2-5)8 「鳩山町生涯活躍のまち」構想の事業概念



町では、地方創生加速化交付金を活用し、「鳩山町生涯活躍のまち構想推進による住宅団地アクティブ化・キックオフ事業」を実施しているところであるが、2016年度以降は地方創生推進交付金を活用し、事業実施期間を3年とした「鳩山町生涯活躍のまち構想推進による住宅団地アクティブ化・ステップアップ事業」を実施していく。この事業は、高齢化が著しい鳩山NTにおいて、アクティブシニアの活躍の促進と、若者をはじめとする多世代の流入の促進により住宅団地のアクティブ化を図る。そのために、最適化推進事業、創造的展開事業および公益的総合組織設立事業を実施していく予定である。

### 2-5-3 ヒアリング・アンケート

#### (1) ヒアリング

図表(2-5)9のとおり、鳩山NTの住民および5団体に対して実施した。

図表(2-5)9 ヒアリング先一覧

ヒアリング先	実施日	対応者
鳩山町高齢者支援課	2016年 9月20日(火)	介護保険担当職員
鳩山町社会福祉協議会	2016年12月22日(木)	職員
住民	2016年11月 7日(月) 2016年11月 9日(水) 2016年11月18日(金)	鳩ヶ丘のびのびプラザ訪問者 地域健康教室参加者 ニュータウンふくしプラザ訪問者
鳩山NT自治会	2016年10月21日(金)	高齢社会対応部長
鳩山NT新自治会	2016年10月27日(木)	自治会長、会計
ホームライフ管理(株)	2016年10月19日(水)	鳩山支店社員

#### (ア) 鳩山町高齢者支援課

##### ①団体概要

高齢者支援課は行政直営による地域包括支援センターを始め、鳩ヶ丘のびのびプラザの運営や介護保険事務、後期高齢者事務等も含め、町内高齢者の支援窓口となっている。様々な事業を展開している町の事業のうち、「緊急通報システム」、「避難行動要支援者支援制度」の2つの事業を中心にヒアリングを実施した。

##### ②ヒアリング概要

- ・ 「緊急通報システム」は、病弱な65歳以上の単身者や高齢者世帯を対象とした事業である。ガードマンが待機した受信センターに通じる緊急通報装置と安否確認センサーを設置し、応答がない場合等はガードマンが駆けつけるものである。
- ・ 「避難行動要支援者支援制度」は、町総務課と健康福祉課が連携し、要支援者(障害のある人や一人暮らしの高齢者等の災害発生時に一人で避難することが困難な人)の情報を事前に登録しておく事業である。防災関係機関がこの情報を保有し、災害発生時に地域住民と協力して要支援者の救出や安否確認等を速やかに行えるようにしている。
- ・ 交流複合施設(2-5-2(4)(イ)②)の整備を実施している。
- ・ 今後は、行政だけではなく、NPO、ボランティア、民間企業等の多様な事業主体による重層的な支援体制を構築することが求められる。同時に、住民の社会参加をより一層推進し、例えば元気な高齢者が生活支援の担い手として活躍する等、高齢者が社会的役割を持ち、生きがいや介護予防にもつながる取組が重要だと考えている。

### ③コメント(感想・印象)

高齢者が安心して生活していくために、町では様々な事業を展開している。これからの地域包括ケアシステムを構築していく上で、高齢者支援のカギとなるものは、鳩山町地域福祉推進プランにも記述されているように、住民同士の助け合いや地域の中で気軽に集まれる居場所づくりであると考えられる。

住民同士の助け合いや身近な居場所づくりが鳩山NT内でより活発になり、そして行政と住民が相互に連携していくことにより、鳩山町は高齢者にとって、安心して暮らせるよりよい町になっていくのではないか。

## (イ) 鳩山町社会福祉協議会

### ①団体概要

町内の様々な福祉的課題について、福祉ニーズ調査や相談活動等を通じて、課題解決へ向けた取組を実施している。その他、ニュータウンふくしプラザ等の小地域福祉活動の支援にも中心となり携わっている。ボランティアセンターの窓口にもなっている。

### ②ヒアリング概要

- ・ ボランティア養成講座を開催しても実際の活動に結びついていないため、新規の担い手が不足している。
- ・ ボランティア連絡会や個人ボランティア等のボランティア団体が複数あるが、統一された一覧が存在せず、実態把握が満足ではない。そのため、複数のボランティア団体に重複して加入している人もおり、ボランティア全体の人数や実態の把握が難しい。
- ・ これからの展望として、ボランティアの新規担い手の拡充計画を予定している。

### ③コメント(感想・印象)

社協ではボランティアや近所の人から情報を得て、福祉事業を進めている。しかし、ボランティアの担い手不足から、問題を抱えている住民の情報を把握しきれていない部分もあり、今後ボランティアの拡充をしていかななくてはならないという強い使命を感じた。また拡充に伴い、活動の場所と言える拠点の確保も必要になると考えられる。

## (ウ) 住民

### ①対象者概要

後述のアンケートを実施するにあたり、鳩山町が携わる鳩山NT住民の交流の場、いわゆる「集いの場」と言える「地域健康教室」「ニュータウンふくしプラザ」「鳩ヶ丘のびのびプラザ」の3か所を訪問し、参加している住民にヒアリングを実施した。参加者の年齢は概ね60代以上、半数以上は女性の参加者であった。

## ②ヒアリング概要

- ・ 鳩山NT内には、およそ1街区に1件の割合で空き家がある。
- ・ 鳩山NTは非常に住みやすく、持ち家を手放さずに暮らし続けたい。
- ・ 交通の便が悪く、自家用車を使わずに町外に行く手段がバスのみであり、交通手段に対して不満がある。
- ・ 現在の鳩山NTでの暮らしに概ね満足している。
- ・ ニュータウンふくしプラザに行く際は徒歩では難しく、デマンドタクシー等を活用している。
- ・ 町には、土地の価値を上げるような活動をもっと進めてもらいたい。

## ③コメント(感想・印象)

ハード面が整備されていることや、豊かな自然環境を有していることから、鳩山NT内での暮らしやすさという面では、概ね満足している住民が多いのではないかと考えられる。今後は生きがいの創出や、その土地ならではの付加価値を見出すことも必要だと思われる。

## (エ) 自治会

### ①団体概要

鳩山NTは1974年4月から入居が始まり、住民有志を募り同年7月に鳩山NT自治会が設立された。入居当初はインフラ整備が遅れており、バスの運行改善、深夜タクシーの運行要請、公共施設の整備要請等の活動を行った。その後、住民の親睦のための夏祭り、芸術作品・演技等を発表する文化祭を開催し、40年続いている。

鳩山NT新自治会は1994年6月に、鳩山NT自治会から有志が分離独立し設立された。鳩山NT新自治会では、2010年から会員を対象に、高齢者や一時的な病気怪我等により日常生活で生じた困りごとのある人を、元気な人がお助け隊として支え合う有償ボランティア活動「お困りお助け事業」を開始した。この事業は、①高齢者の日常生活の安心確保、②元気な高齢者の介護予防、③地域経済の活性化(地域商品券「は〜とん商品券」による商店の売上増)の3つのメリットを目的に、「高齢者が安心して暮らせる町」を目指して活動し、利用者に大変喜ばれている。2013年からは埼玉県、町、商工会、社協等と協働体制をつくり、対象者を会員から順次、鳩山NT全域に強化拡大している。埼玉県共助社会づくり課の「地域支え合いの仕組み推進事業費補助金」を3年間(2013年から2015年)受けた。

鳩山NT自治会と鳩山NT新自治会は自治協力団体として町に認定されているものの、自治会の加入者数が減少傾向にある。鳩山NTの世帯数およそ3,200世帯に対して、加入者数は両自治会合わせておよそ900世帯であり、3分の1程度の加入率となっている。

## ②ヒアリング概要

- ・ 漠然と少子高齢化や空き家についての問題意識は持っているものの、鳩山NT内の人口推移や空き家数についての数値は把握していない。
- ・ 鳩山NTの住民の高齢化が進んでいることから、若い人々を呼び込むことを切望している。
- ・ 鳩山NT内の問題等を解決していくため、自治会や住民で協議し、鳩山NT内の自治会を再編する動きがある。
- ・ お困りお助け事業は、新規の依頼やリピーター利用が毎年拡大しており、今後もさらに増加を見込んでいる。しかしながら、お助け隊員自体の高齢化が進んでおり、安定的に活動を継続させていくためには、新たな隊員の参加が喫緊の課題である。
- ・ 社会と積極的に接点を持ってない人、一人暮らしで閉じこもりがちな人に対して、社会と接点を持たせていく取組が必要であると考えている。見回り等の活動をしたいがプライベートの観点から正確な情報を持ち合わせていないこと、現在の住民の中心である団塊の世代がさらに高齢になることを踏まえると、住民が危機感を持って自ら主体的に取り組んでいく必要があると考えている。
- ・ 住民の中には意識も高く、知識や技能に優れた人材が豊富である。そのため、鳩山NT内の課題解決に向けて積極的な活用をしていきたい。
- ・ 樹木や雑草の放置、不審者の侵入等の空き家問題については、対応に苦慮している。

## ③コメント(感想・印象)

鳩山NTの住民は、現役時代、企業等で重役に就いていた人も多く、退職後は音楽や絵画等の趣味に生きがいを見出し、活動している人も多くいる。また、現役時代ほどではないが、ものづくりや料理を振る舞う等して、ビジネスを考えている人もいる。高齢化や空き家について大きな問題を抱えているが、鳩山NT内では活発な生きがい活動が行われていることも垣間見ることができた。このことから、趣味の活動が発展し、住民同士の支え合い活動につながる可能性を感じた。

## (オ) ホームライフ管理株式会社

### ①団体概要

鳩山NTを開発した「日本新都市開発(株)」の子会社として、鳩山NTの入居当初から事務所を構えており、住宅のアフターサービス、オプション工事、リフォーム、不動産仲介等の住宅全般に関する業務のほか、鳩山町からの受託業務等、鳩山NTの歴史とともにある事業者である。

## ②ヒアリング概要

- ・ 自治会未加入世帯に対する町広報誌の配布事業を、鳩山町から請け負っているが、全世界帯の3分の2が未加入世帯であり、虫食い状に存在しているため苦勞している。
- ・ 当初から鳩山NTと向き合ってきた立場として、建築協定が忘れられてきており、景観の維持については、行政のできる範囲となってしまうことを憂慮している。
- ・ 鳩山NTの住民の高齢化が進んでいるものの、現在は車を運転できる人が多く、車があれば近隣に自由に買い物に行くことが可能である。
- ・ 車を運転してる人が10年後に、高齢で運転ができなくなった時、鳩山NTでの生活が崩壊してしまうのではないかと不安を抱いている。
- ・ 若年層が入居を考える際、鳩山NTから約1kmの距離にある坂戸市の「坂戸ニューシティにつきい」と比較される傾向にある。鳩山NTならではの価値を創出する必要がある。

## ③コメント(感想・印象)

以前から鳩山NTに寄り添い事業を運営してきた経緯もあり、鳩山NTの現状を広域的な目で俯瞰している。今後は高齢化により、車の運転ができなくなる住民の増加が予想されるため、「徒歩での行動」ということを視野に入れる必要性を感じた。

## (2) アンケート

### (ア) 実施概要

ヒアリング調査と並行して、鳩山NTの住民の「集いの場」として機能する「地域健康教室」「ニュータウンふくしプラザ」「鳩ヶ丘のびのびプラザ」で、参加者にアンケートを実施した。各会場とも、その場でアンケートの記入を任意でお願いし直接回収したところ、ほとんどの参加者から回答を得ることができた。

**【実施期間】** 2016年11月7日(月)から2016年11月18日(金)まで  
**【対象】** 地域健康教室、ニュータウンふくしプラザ、鳩ヶ丘のびのびプラザ  
**【回答数】** 150人(有効回答率 93.3%)

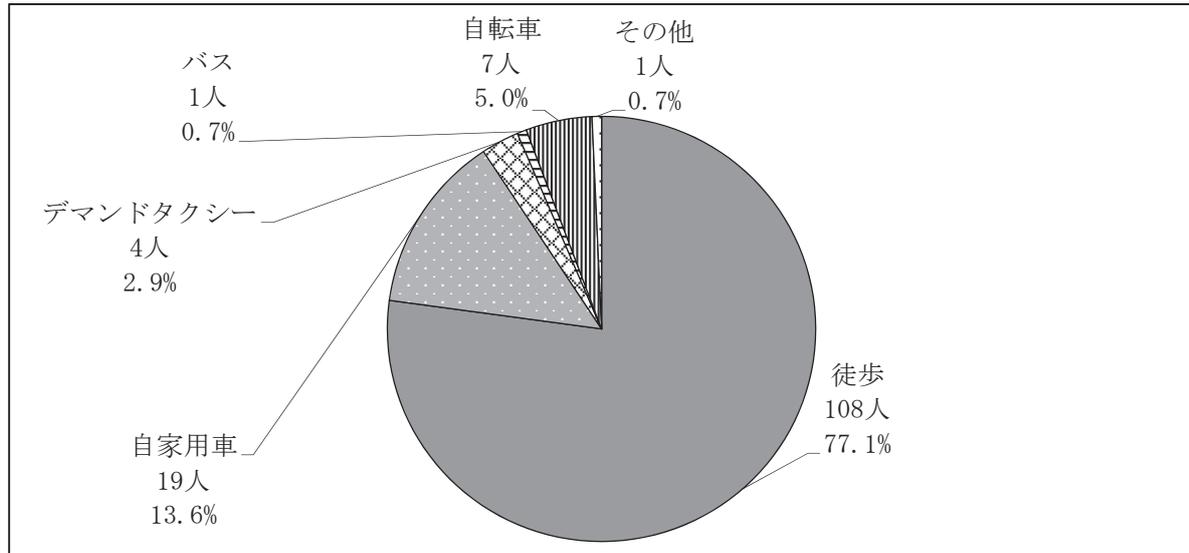
### (イ) 集計結果と分析

アンケートは、鳩山町地域福祉推進プランを基に大きく分けて2つの設問とした。1つ目は「地域のコミュニティ拠点整備」という観点から、今後の自宅の利用方法に関することや、医療機関やスーパーマーケット等の日常生活施設に関することである。2つ目は「小地域福祉活動計画を支援・推進」という観点から、地域住民の助け合い、支え合いの形成の場となる「集いの場」や、住民同士の関係性に関することである。

アンケートは全部で15問実施したが、ここでは6問の集計結果と分析を設問別に行う。以下で言及しない設問に関しては「資料編」に掲載する。

問1 「自宅」から「今回参加した会の会場」まで、どの移動手段で来られましたか？

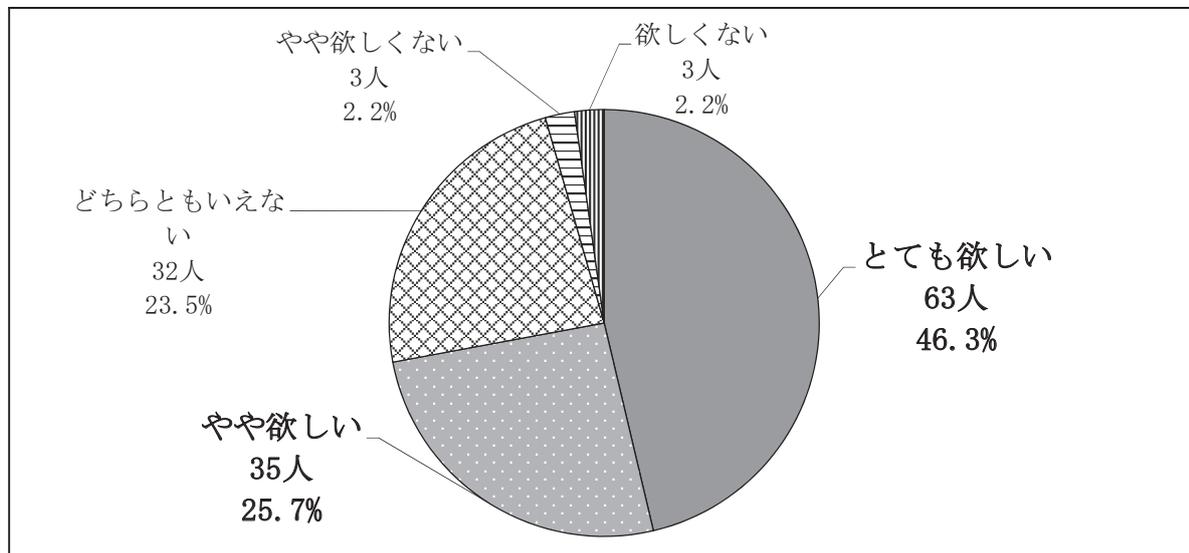
図表(2-5)10 各会場への移動手段



徒歩での参加が108人と非常に多く、徒歩圏内に「集いの場」を開設することが効果的であることが考えられる。

問3 今後、自宅から歩いて行ける場所に、今回参加されている会のような集まれる場所が欲しいですか？

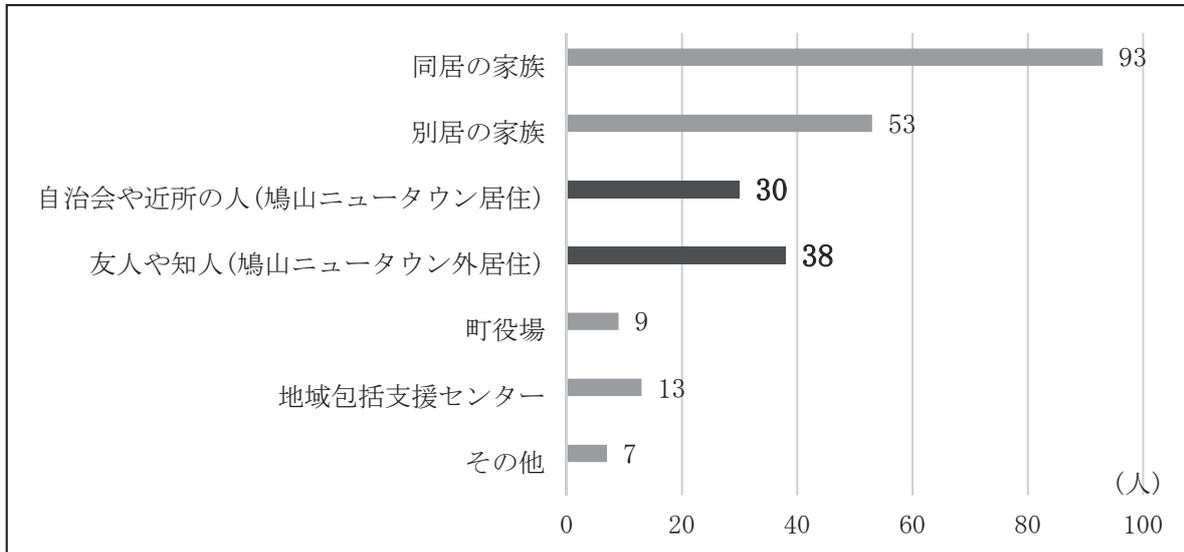
図表(2-5)11 集いの場のニーズ



肯定的な回答が70%以上あり、「集いの場」のニーズは高い。

問8 日常生活の中で困ったときに、相談や、手助けを頼める人を次のうちからお選びください(3つまで回答可)。

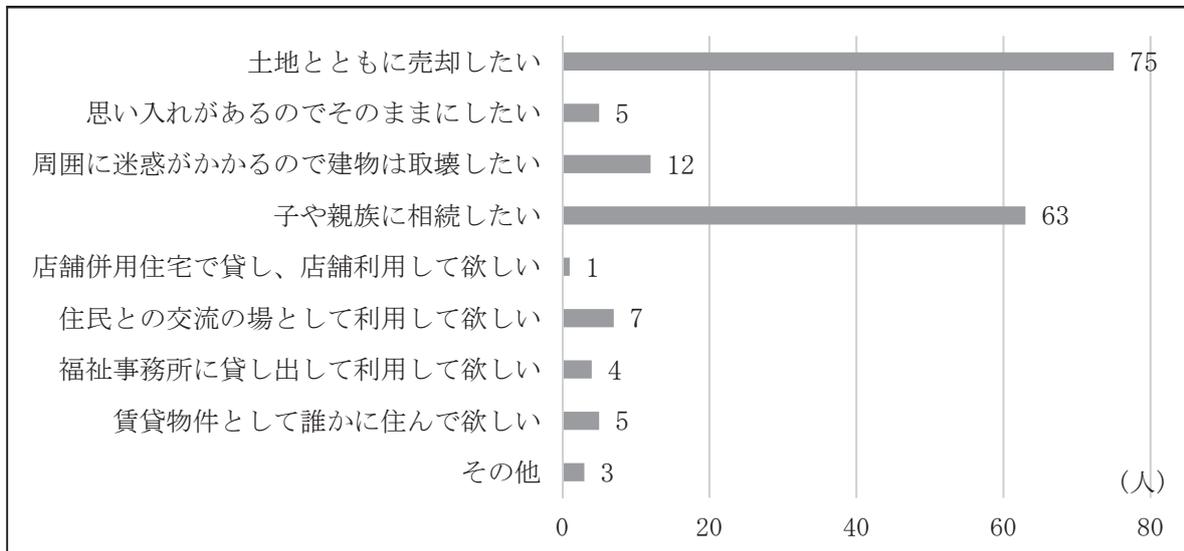
図表(2-5)12 日常生活の中で困ったときに、相談や、手助けを頼める人



同居、別居を含め家族への相談や手助けを頼める人が多い。家族以外の場合、鳩山NT内の自治会や近所の人よりも、鳩山NT外の友人や知人へ相談、手助けを頼める人が多い。

問12 将来自分の家が空き家になったとき、どのようにしたいと思いますか(3つまで回答可)。

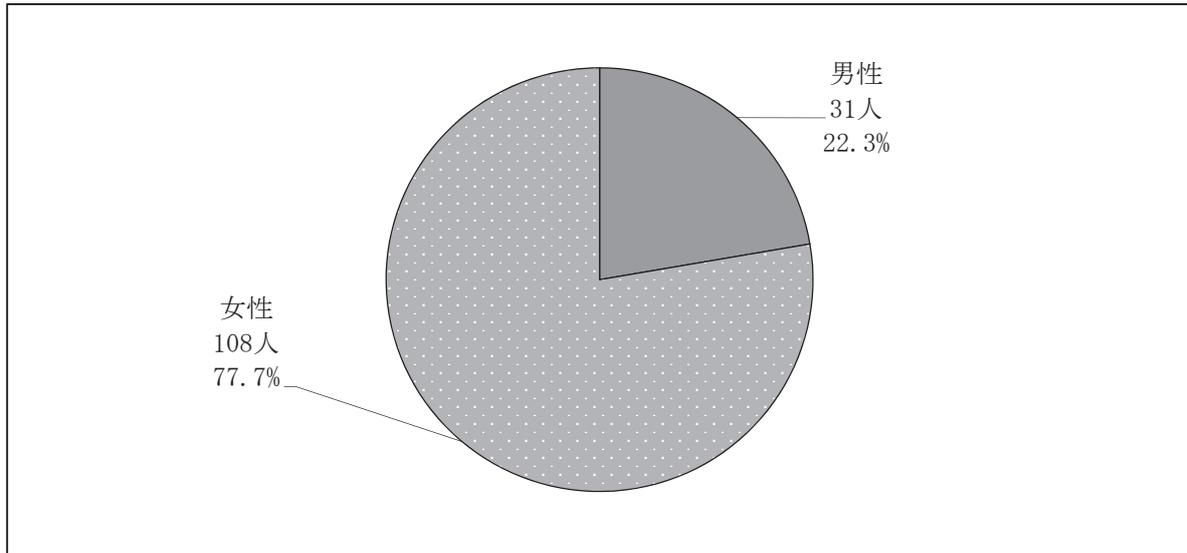
図表(2-5)13 将来自分の家が空き家になった際の活用方法



「土地とともに売却したい」「子や親族に相続したい」と回答した人が多い一方で、「店舗として利用して欲しい」「福祉事務所に貸し出して利用してほしい」と回答した人は、非常に少なかった。空き家の活用について理解を促す必要がある。

問13 あなたの性別を教えてください。

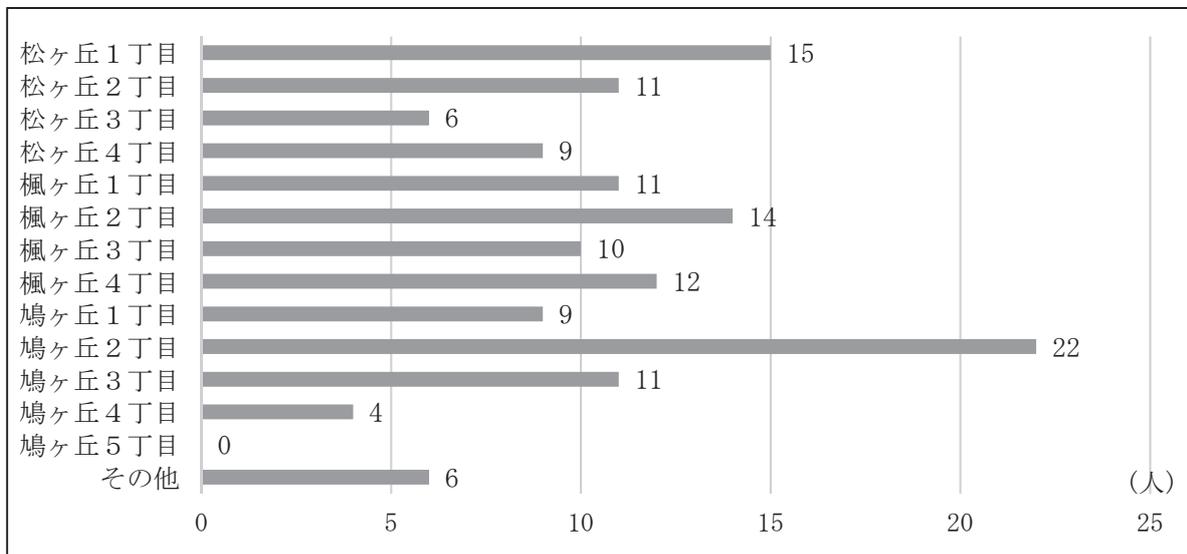
図表(2-5)14 回答者の性別



鳩山町が携わる「集いの場」への参加者は「女性」の割合は78%を占め、男性は22%だった。今後は「集いの場」へ男性の参加をどう促すかが課題である。

問15 あなたのお住まいの地域を教えてください。

図表(2-5)15 回答者の居住地



松ヶ丘1丁目や鳩ヶ丘2丁目の参加者が多い。一方で、松ヶ丘3丁目や鳩ヶ丘4丁目、5丁目の参加者が少ない。地域によって「集いの場」へ参加できない環境が考えられる。

## 2-5-4 課題の整理

### (1) 鳩山NTの特徴

鳩山NTでは、日常生活圏域や学校区等の行政上の圏域は分断されておらず、福祉政策に行政が積極的に取り組んでいる。

一方で、自治会が複数存在し加入率も低い。また、ボランティアや自治会のお助け隊等の新規会員が不足している等、住民組織の関与に課題がある。

## （２）地域経営の成長４段階（ステージ）

鳩山NTには複数の住民組織があるが、その加入率は低い。また、鳩山NT全体を網羅した住民組織はなく、鳩山NTの課題等について対話する場がない。

また、鳩山町が福祉政策に積極的ではあるが、住民主体の活動の自立に向けた方法を模索している段階であること、地域の担い手となる後継者がいないことから、鳩山NTは、地域経営の成長４段階（前述1-2-3）については、ステージ１の段階にあると考えられる。

## （３）鳩山NTの課題

### （ア）弱体化したコミュニティの強化

鳩山NTの高齢化率は45.3%（2016年1月1日現在）、年代別に見ると65歳～74歳の世代が多く、若い世代が少ない（図表（2-5）3）。自治会へのヒアリングからも、住民は少子高齢化に問題意識を持っており、自治会員の高齢化や若い世代が少ないことから地域の担い手となる後継者がいないことを懸念していた。

また、アンケートの「日常生活で困った時に相談や手助けを頼める人」については、「同居・別居の家族」と答えた人が多く、「自治会や近所の人」は少なかった（図表（2-5）12）。このことから、日常生活で困った時に近所の人に手助けを頼めるような共助関係があまり構築されていないと考えられる。

さらなる少子高齢化が予想される中、困った時に手助けを頼める人が近所に少ないこと、自治会加入率が鳩山NT全体の3分の1と低いこと、若い世代の人口が少なく地域の担い手の後継者が不足していること等から、弱体化したコミュニティの強化が課題である。

### （イ）徒歩圏内の「集いの場」

アンケート結果から、「集いの場」の参加者数は「性別」と「居住地」により差が出ること、徒歩での参加率が非常に高いこと、自宅からの徒歩圏内の「集いの場」のニーズが高いことがわかった（図表（2-5）10、図表（2-5）11、図表（2-5）14、図表（2-5）15）。

これらのことから「集いの場」は、居住地の徒歩圏に位置する必要がある、また、性別で参加者が固定されない工夫も必要である。

### （ウ）空き家対策

鳩山町の「鳩山町空き家等実態調査報告書」によると、2016年3月には鳩山NT内で111件の空き家が確認されている。鳩山NTの住民や自治会にヒアリングを実施したところ、1街区に1件の割合で空き家がある印象とのことで、町の調査以上に空き家が存在している可能性もある（図表（2-5）5）。また、アンケート結果からは、自宅が空き家となった場合は

売却や子ども等への相続の希望が多く、貸出しや店舗としての利活用の希望は少なかった（図表(2-5)13）。空き家増加に対して問題意識はあるものの、自身の家が将来的に空き家になった場合の利活用には消極的である。

鳩山町では「空き家バンクシステム」を構築し、売買のサポートや、学生のシェアハウスやお試し居住、短期賃貸を推進している。空き家を減らしていくためにも、行政の政策と住民の意識をマッチングさせ、空き家の売却だけでなく店舗としての活用等も視野に入れ、官民協働で空き家対策に取り組む必要がある。

### 2-5-5 提案「コミュニティ・マルシェによる地域プライド創出」戦略

以上を踏まえ、鳩山NTのプロジェクトでは、弱体化したコミュニティの強化と生涯活躍のまちの創生に向けた「コミュニティ・マルシェによる地域プライド創出」戦略を提案する。この戦略では、鳩山NT内に眠る知識的・文化的に才能豊かな人材と、鳩山町が開設する多様な機能を有することが期待できる拠点施設「コミュニティ・マルシェ」を連携して活用することにより、魅力と誇りのまちづくりを図るというものである。

#### (1) ステージのステップアップと担い手

##### (ア) ステージ1からステージ2へ移行するために

弱体化したコミュニティを強化するために、「鳩山町地域福祉推進プラン」にも記述されている「行政を基盤とし、地域で支え合い、助け合う」関係の構築が必要だと言える。

そのために、生きがい活動が盛んである地域性を活かし、気軽に立ち寄れる「集いの場」を創出すること、さらには、「集いの場」での趣味の集まりや気の合う仲間達とのコミュニティ活動を通じて住民のネットワークを構築し、その成長により鳩山NTの価値を創造していく。弱体化したコミュニティの強化という課題を抱えた鳩山NT(ステージ1)では、この提案を実践することにより、住民同士のネットワークの拡大が期待できる。そして、そのネットワークの拡大が鳩山NT全体に広がり、鳩山NTに住むことの誇りや魅力を住民全体で共有することで、地域の一体感＝地域プライドが創出され、コミュニティのさらなる成長の布石となるだろう。

しかし、町の現状としては鳩山NT内にコミュニティ形成の拠点となる「集いの場」が不足しており、また、空き家が増加しているという問題もある。

そこで課題解決の第一段階として、鳩山町の計画するコミュニティ・マルシェ(2-5-2(4)(イ)③)を活用した住民が主体となる新たな「集いの場」を開設し、同時に空き家を活用したコミュニティ形成の拠点を増やしていくことが望ましいと考えられる。

##### (イ) コミュニティ・マルシェを活用した新たな「集いの場」の開設

新たな「集いの場」の具体策として、コミュニティ・マルシェを活用した「カフェ機能」と「マルシェ機能」を持つ「集いの場」の開設を提案する。

### ①コンセプト

「カフェ機能」では、コミュニティ形成拠点として多くの鳩山NTの住民が気軽に立ち寄れる「集いの場」を開設する。町の携わる「集いの場」への参加者は女性が中心であるため、新たな「カフェ機能」を持つ「集いの場」は、男性が憧れるラーニング・コモンズのようなスタイリッシュな空間とする。この空間では地元食材を利用した料理や飲み物を提供し、町の携わる「集いの場」との差別化を図り、参加者が固定化されないようにする。

「マルシェ機能」では、鳩山NT価値創造拠点として町が計画中の「ふくしプラザ」や地域の野菜販売等に加え、「おやじごはん」や「DIY講座」等のテーマ別交流会や勉強会を開催する。

### ②鳩山町への提案

「カフェ機能」と「マルシェ機能」を強化した「集いの場」をコミュニティ・マルシェに開設しコミュニティ形成拠点と鳩山NT価値創造拠点を鳩山NT内に設ける。また、「集いの場」の空間を「まちづくりデザインセンター」に発展させ、鳩山NTの移住交流を促進する。

### ③住民と民間組織への提案

「カフェ機能」と「マルシェ機能」を強化した「集いの場」でコミュニティ形成を図る。

また、「集いの場」での活動を地域課題解決のワークショップ等に発展させ、鳩山NTのまちづくりに還元させる。

### ④開設に向けて

本提案の「カフェ機能」と「マルシェ機能」を併せ持つ「集いの場」の実現を促すため、本研究会では実際にコミュニティカフェに関するセミナーを鳩山NTで開催した。本セミナーについては後述(2)で言及する。

### (ウ) 今後の展望(ステージ2からステージ3へ)

「カフェ機能」と「マルシェ機能」を併せ持つ「集いの場」の空間を「まちづくりデザインセンター」に発展させ、地域課題解決へ向けたワークショップや、地元食材のブランド化等の活動を行い鳩山NT価値創造拠点として、鳩山NTで暮らす魅力や誇りを創出する。

### (2) 鳩山NTコミュニティカフェセミナーの開催実験

前述(1)に記載した提案である「カフェ機能」と「マルシェ機能」を持つ「集いの場」の開設計画実現に向け、鳩山NTでコミュニティカフェ開設に関するセミナーを実施した。

鳩山NTの住民にコミュニティカフェを提案し、カフェ経営や地域活動に興味を持つ住民の起業意欲を刺激し、前述(1)の提案の実現に近づけていくことを目的とした。

(ア) コミュニティカフェセミナー実施概要

- ①会 場 鳩山町ふれあいセンター302・303会議室
- ②日 時 2017年1月7日(土) 13時00分から16時40分
- ③来場者数 90人(鳩山NTの住民、鳩山NT内の自治会関係者、鳩山町職員、社会福祉協議会等)

(イ) 当日の状況

当日の進行	
<p><b>第1部</b></p> <p>1 趣旨説明 藤村 龍至 氏(東京藝術大学美術学部建築科 准教授)</p> <p>2 研究報告 研究員</p> <p>3 プレゼンター講演</p> <p>①「コミュニティカフェの魅力 ～地域協働による憩いの場の創出とその可能性～『りくカフェ』の事例から」 【プレゼンター】成瀬 友梨 氏 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 助教 成瀬・猪熊建築設計事務所 主宰、NPO法人りくカフェ 理事</p> <p>②「カフェ経営のはじまりと、楽しみ ～カフェから始まる地域のつながり～3丁目カフェの起業、経営、経験から」 【プレゼンター】大野 承 氏 「3丁目カフェ(横浜市青葉区美しが丘)」オーナー</p>	<p><b>図表(2-5)16 成瀬 友梨 氏の講演</b></p>  <p><b>図表(2-5)17 大野 承 氏の講演</b></p> 
<p><b>第2部</b></p> <p>1 第1部講演に対する質疑応答</p> <p>2 テーブルトーク 【コーディネーター】藤村 龍至 氏</p>	<p><b>図表(2-5)18 テーブルトーク</b></p>  <p><b>図表(2-5)19 テーブルトークを共有</b></p> 

### (ウ) アンケート結果

参加者のうち24人から回答があり(回答率26%)、参考になったという意見が多かった。

また、コミュニティカフェ開設に関する具体的な意見も見られ、住民の起業意欲を高め、前述(1)の提案の実現へ向け一歩を踏み出せたと考えられる。

### (エ) コミュニティカフェセミナーから見た成果と課題

#### ①成果

- ・ カフェの開設や「集いの場」の経営に意欲的な人を多数確認できた。
- ・ コミュニティカフェを含む「集いの場」の必要性を関係者間で確認できた。
- ・ 鳩山NTにある「集いの場」に似た既存のグループや組織について共有できた。
- ・ 第三者にあたる本研究会がセミナーを企画し、普段情報を共有する機会の少なかった関係機関や住民が集まり、「集いの場」について議論することができた。

#### ②課題

今回のセミナーの参加者やその組織の強みと特徴を連携させコミュニティカフェ開設に還元する仕組みづくりが課題である。

### (オ) コメント(感想・印象)

参加者の中には、カフェの開設を検討しており、ニーズ調査のために参加した人や、実際に同年代の男性が集まれるbarを開きたいと考えている人もおり、セミナー開催の意義を感じた。第2部テーブルトーク等で『集いの場』に似た既存のグループや組織、取組が多々あること、それを活かすにはどうすればいいか」ということや、『コミュニティカフェ』や『集いの場』の必要性について、話し合っていたことが印象的であった。

コミュニティカフェセミナーをとおして、「集いの場」である「カフェ機能」と「マルシェ機能」を持つ施設の開設や運営に意欲的な人を多数確認でき、ステージ2、ステージ3へ発展を遂げる可能性が高いと感じた。

## 2-5-6 まとめ

趣味の集まりや気の合う仲間達とのコミュニティ活動の発展促進と鳩山NTの価値の創造を行うことでコミュニティ活動の成長を促し、「集いの場」を「まちづくりデザインセンター」へ発展させる(ステージ2)。そして、「まちづくりデザインセンター」での活動が鳩山NT内でのコミュニティビジネスへと発展し、住民主体の活動がまちづくりへと還元されること(ステージ3)が、「生涯活躍のまち」づくりの姿として望ましいと考えられる。

県内でも特に高齢化の著しい鳩山NTにおいて、「生涯活躍のまち」としての価値を創造し高めていくことが、移住促進への第一歩ではないだろうか。

## 2-6 椿峰ニュータウン

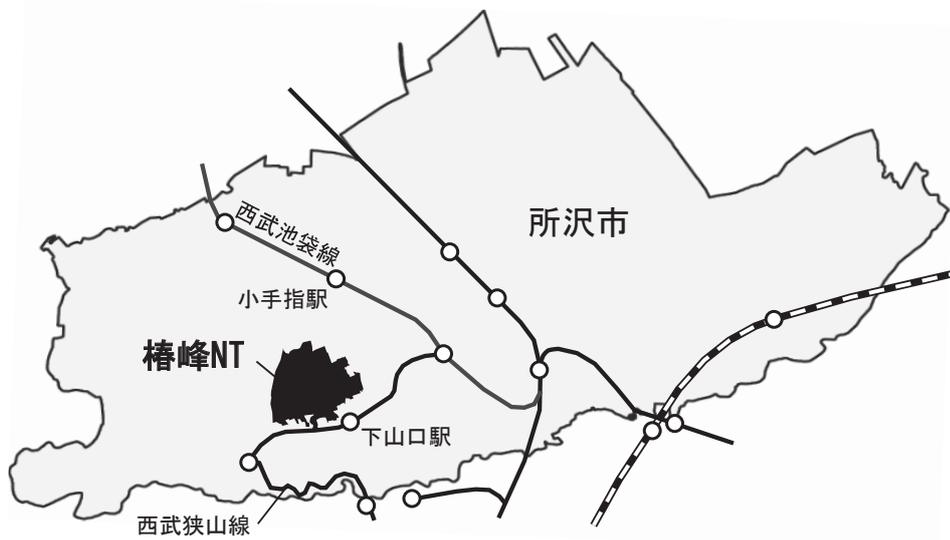
### 2-6-1 概要

#### (1) 位置

椿峰NTは、所沢市の南西部に位置し、山口地区の北東部から小手指地区の南部にまたがる狭山丘陵の一角を切り開いて開発されたNTである。

公共交通としては、最寄り駅である西武狭山線下山口駅がNTの南東に位置しているが、住んでいるエリアによっては駅までの距離があるため、西武池袋線小手指駅へのバス(椿峰ニュータウンバス停から約15分、1時間当たり3~5本程度)の利用も多い。

図表(2-6)1 椿峰NT位置図



#### (2) 人口、世帯数、高齢化率

椿峰NTは町字で明確に分かれていない(大字山口、小手指南、上山口の一部ほか)ため、地区全体の人口や世帯数、高齢化率を「町(丁)字別人口調査」(埼玉県)等の統計により把握することが難しい。

図表(2-6)2 町字別地図



### (3) 開発経緯

椿峰NTは、開発時期等により、図表(2-6)3のとおり旧住宅地エリア(土地区画整理事業から除かれた区域を指す)、椿峰土地区画整理事業区域(以下「第一椿峰地区」という)、第二椿峰土地区画整理事業区域(以下「第二椿峰地区」という)の3つに分けられる。

#### (ア) 第一椿峰地区

主に山口地区の北東部を含む第一椿峰地区は、日本新都市開発(株)が開発主体となり椿峰土地区画整理事業が施行された区域であり、開発期間は、1976年に事業認可されてから1985年に換地処分されるまでの約10年、開発面積は約51haである。地区内には戸建て住宅の街区と集合住宅の街区が併存している。

土地区画整理事業に伴い、1980年に椿峰協定(建築協定および緑地協定)が締結され、敷地面積の20%以上を緑化するように定める等、緑豊かで良好な住環境が形成された。しかしながら、締結後20年を経過した2000年に協定が失効してしまった。協定を更新する際、地区の一部が拒否したため、協定区域は図表(2-6)4のとおり虫食い状態となっしまい、街並みの維持が難しい状況にある。

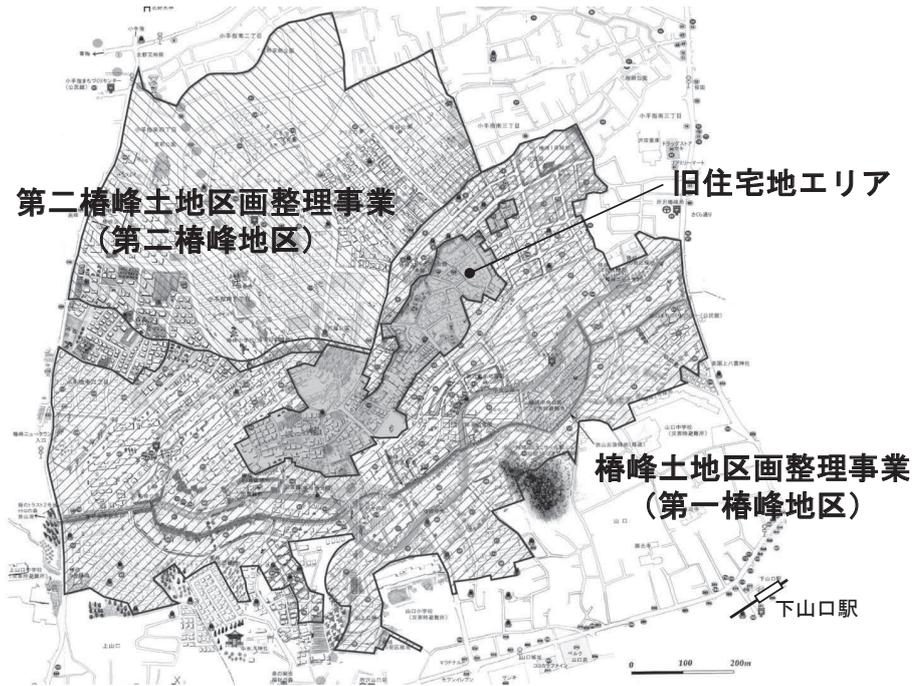
後述(2-6-4(2))のとおり統一した会議体のない椿峰NTでは、協定の運営を担う椿峰協定委員会が唯一の横断的な会議体である。建築協定は2023年に、緑地協定も2024年に2度目の更新を控える中で、Post椿峰協定検討委員会が2016年度に設置されており、協定のあり方を議論する場の活性化が求められる。

(イ) 第二椿峰地区

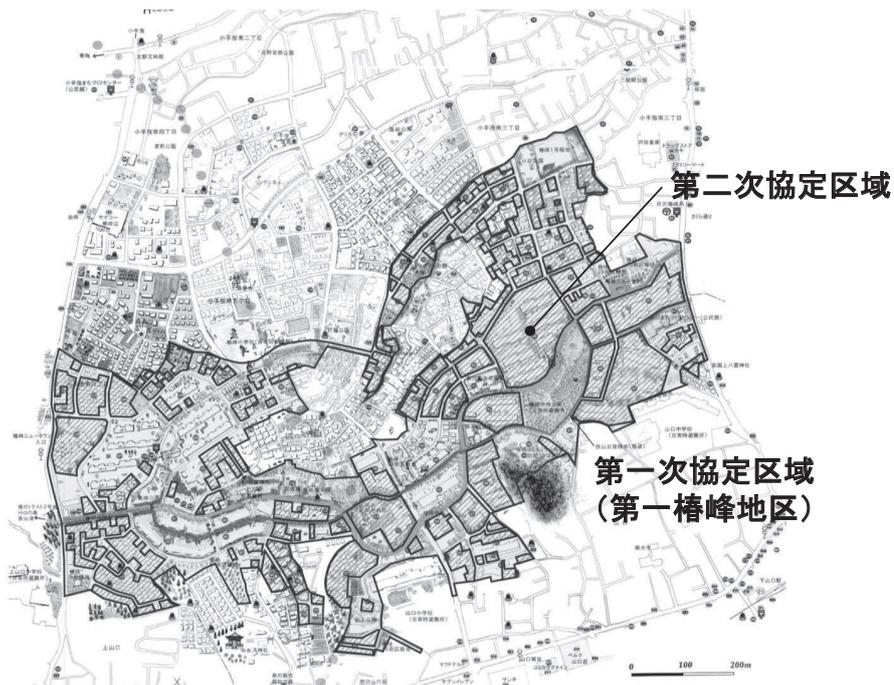
主に小手指地区の南部を含む第二椿峰地区は、第二椿峰土地区画整理事業が施行された区域であり、開発期間は、1993年に事業認可されてから2004年に換地処分されるまでの約12年、開発面積は約34haである。

1997年に第二椿峰地区地区計画が定められ、事業効果の維持が図られている。

図表(2-6)3 開発区域



図表(2-6)4 建築協定区域



(4) 特徴

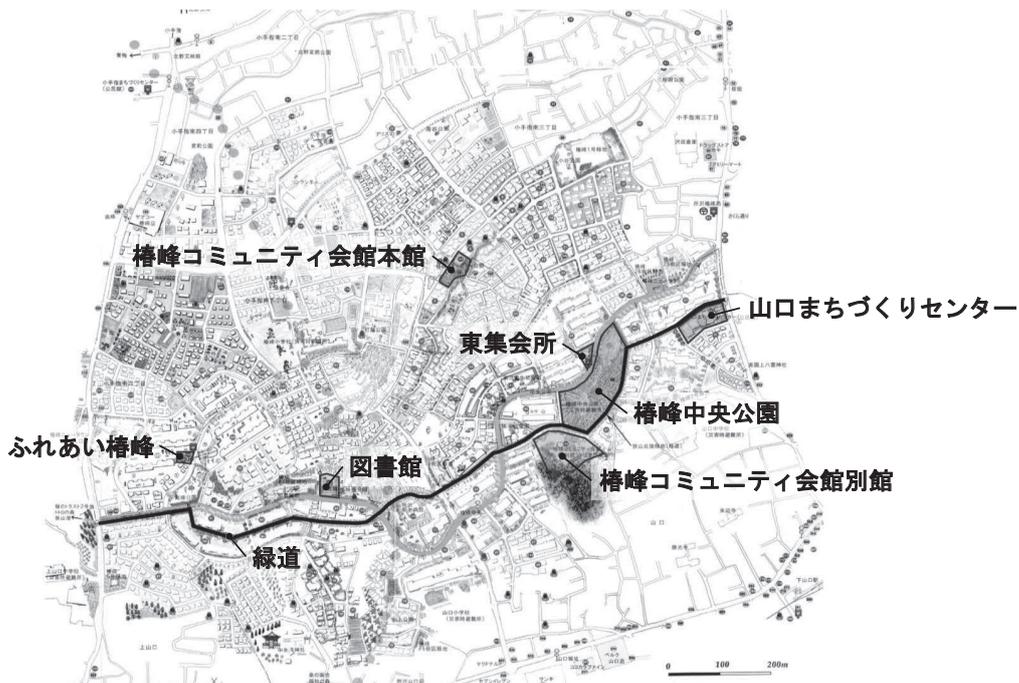
椿峰NTは、歩行者専用の緑道(図表(2-6)5)や緑地協定により整えられた植樹帯、植栽等の緑豊かな自然環境が形成され、美しい景観を保っている。また、開発事業者が市に寄贈した2か所のコミュニティ会館や、図書館、公園等の公有資産を始めとするインフラも豊富に存在しており、良好な住環境を形成している(図表(2-6)6)。

一方、丘陵地帯を開発した経緯から起伏に富んでおり、スーパーマーケット等の生活利便施設との高低差があるため、高齢者が生活するには不便な環境と捉えることもできる。

図表(2-6)5 歩行者専用の緑道



図表(2-6)6 椿峰NT内の公有資産等



## 2-6-2 既存の政策圏域

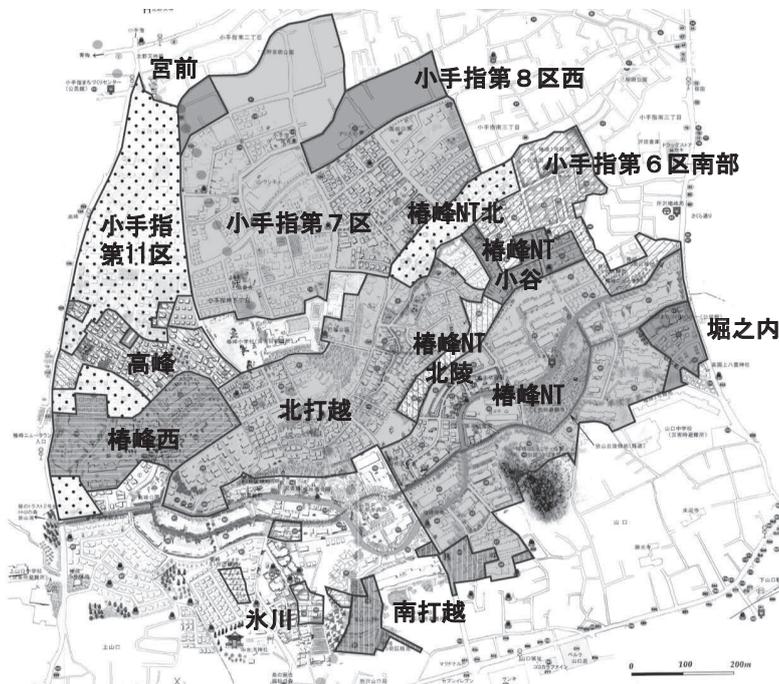
### (1) 自治会等

第一椿峰地区における住民自治の状況として、戸建て住宅エリアでは街区に応じて、自治会・町内会が複数存在しており、第一椿峰地区内に11か所、第二椿峰地区内に4か所ある。一部には、自治会等が存在していない街区もある(図表(2-6)7)。

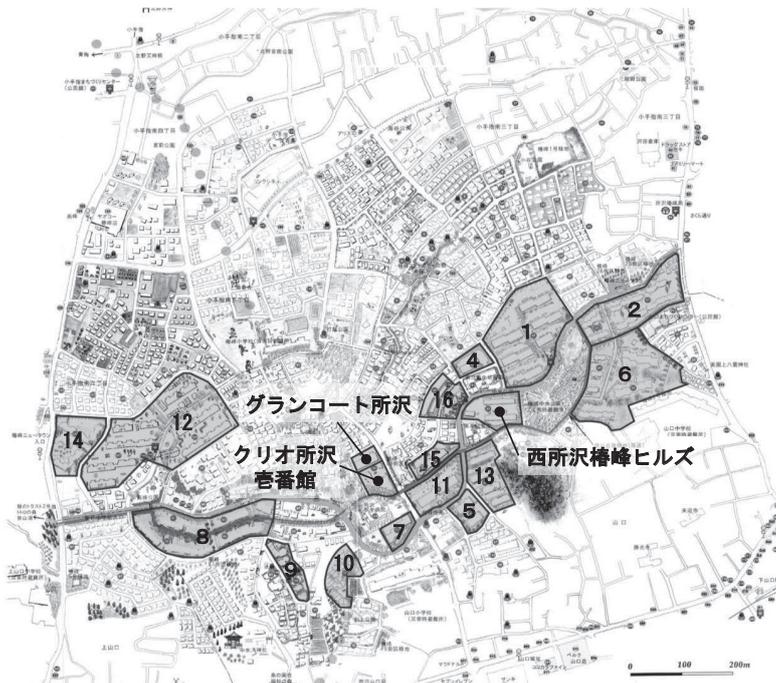
また、集合住宅エリアは、自治会等に加え、一定の集合住宅群ごとに管理組合が存在し、自治会等に近い役割を担うことで住民組織が重複している街区もある(図表(2-6)8)。

このように椿峰NTでは、自治会等と管理組合がそれぞれ多数存在しているため、自治組織が分散している。

図表(2-6)7 自治会、町内会



図表(2-6)8 管理組合



このほか、椿峰NTでは、2003年の協定の更新をきっかけにして、まちの課題解決に向けた取組を実施する椿峰まちづくり協議会が設立された。

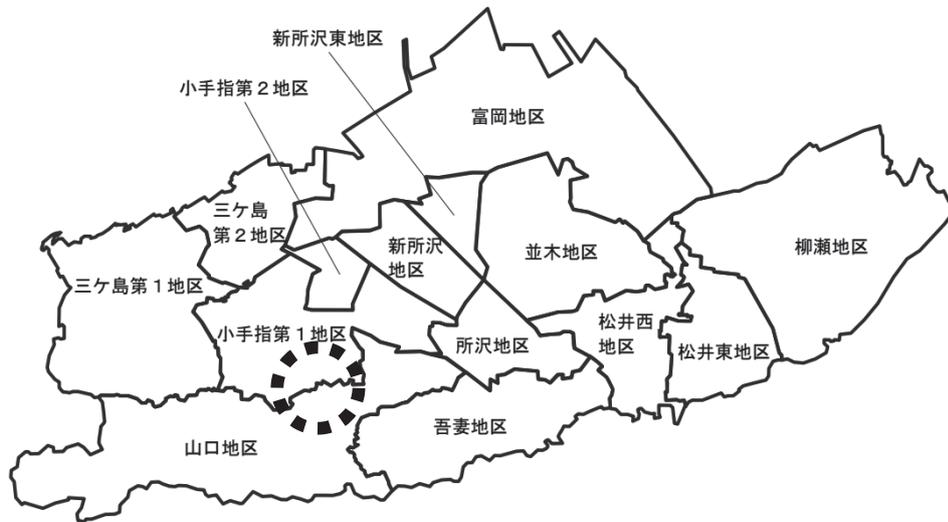
同協議会は買い物定期便(高齢者等の買い物の送迎をサポートする買い物支援)等の活動を行っているが、ボランティアスタッフの高齢化と確保が課題となっている。

**(2) 日常生活圏域**

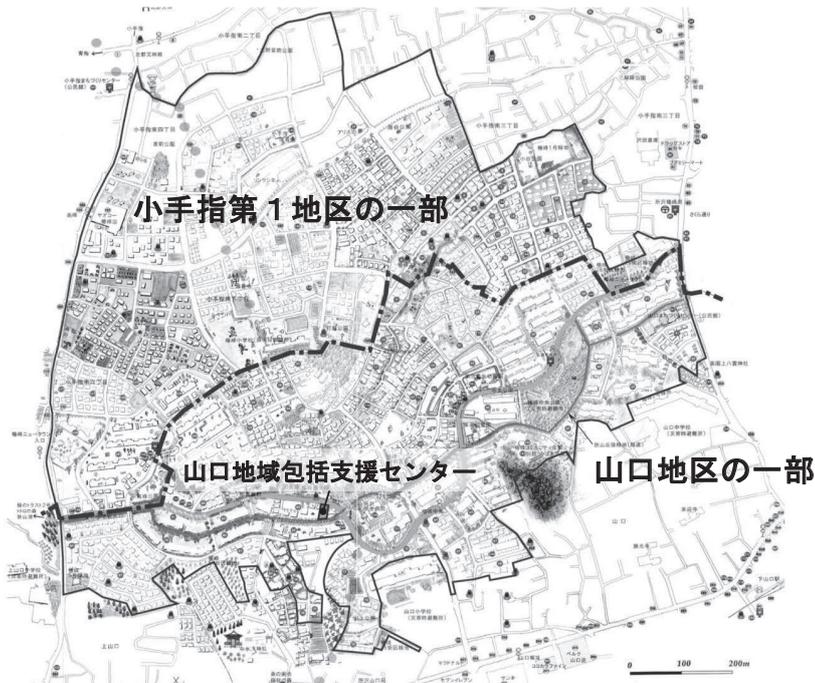
日常生活圏域は市内に14地区存在し、それぞれ地域包括支援センターが設置されている(図表(2-6)9)。椿峰NTは山口地域包括支援センターと小手指第1地域包括支援センターの担当圏域にまたがっている(図表(2-6)10)。

また、所沢市には11の行政区が設定されており、椿峰NTは、山口地区(図表(2-6)2の山口および上山口)と小手指地区(同図表の小手指南)にまたがっている。

図表(2-6)9 所沢市の日常生活圏域



図表(2-6)10 日常生活圏域

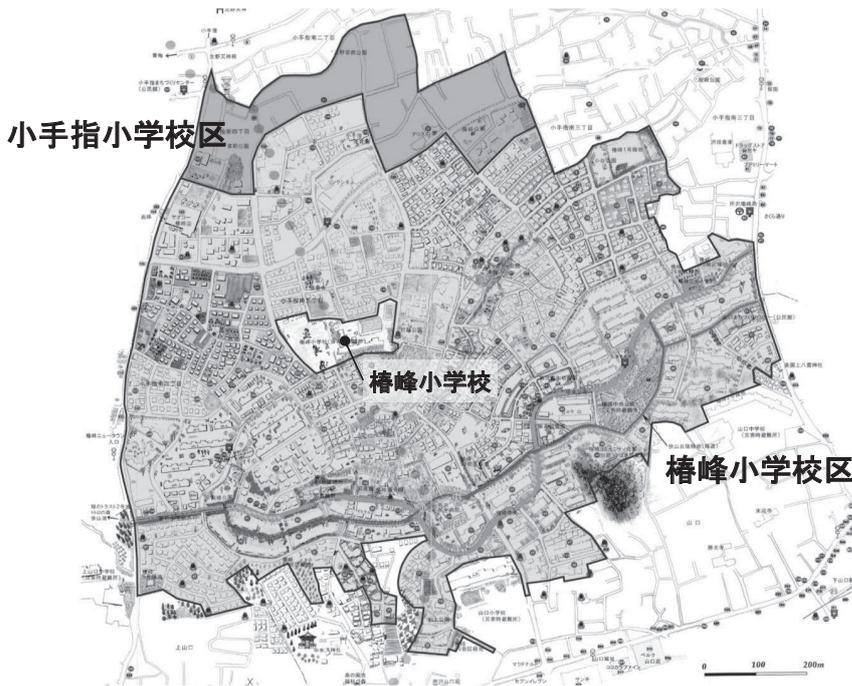


(3) 学校区

所沢市には、32の小学校区、15の中学校区があり、椿峰NTは、おおむね椿峰小学校区と上山口中学校区に属している。

なお、椿峰小学校は椿峰NT区域の中央に位置し、学区(図表(2-6)11)も椿峰NT区域と同一であることからNTの核となるポテンシャルを持っているが、現状では小学校と椿峰NTのまちづくりの関わりは強いとは言えない。

図表(2-6)11 小学校区



2-6-3 ヒアリング

椿峰NTのマネジメントに携わる関係組織について図表(2-6)12のとおり整理するとともに、その取組の実態と課題を把握するため、3団体にヒアリング(図表(2-6)13)を実施した。

図表(2-6)12 関係組織表

	NTの 維持・管理	防災	空き家 対策	高齢者 相談	イベント 企画
椿峰まちづくり協議会					●
山口地域包括支援センター				●	●
所沢市社会福祉協議会				●	●

図表(2-6)13 ヒアリング先一覧

ヒアリング先	実施日	対応者
椿峰まちづくり協議会	2016年10月25日(火)	事務局
山口地域包括支援センター	2016年10月25日(火)	センター長
所沢市社会福祉協議会	2016年11月 2日(水)	山口地区、小手指地区担当者

## (1) 椿峰まちづくり協議会

### (ア) 団体概要

住み続けたい、住んでみたいと思うような、いきいきと暮らせる街づくりを目指して、椿峰地区の住民が一体となって地区の環境や生活を自ら計画・管理・運営することを活動の目的としている。また、自治会等の既存組織との連携、調整を図り、これらの効果的、効率的活動や活性化に資するとともに地区一体となって取り組み広く地域社会の維持、改善、向上に資することを目的としている(所沢市街づくり条例に基づき設置)。

### (イ) 活動内容

- ・ 買い物定期便
- ・ 夏まつりと野菜市
- ・ 花いっぱい運動
- ・ 椿峰地域マップ作成と販売
- ・ まちづくりニュースの発行

### (ウ) ヒアリング概要

#### ①概況

町字が椿峰NTの区域と一致していないため、NT全体の総人口、高齢者数は把握が困難である。若い世代の流入が一定数あるが、ジュニア世代は椿峰NTに留まらず、他地域に移住してしまう。

防災訓練を実施しているものの、対象は自治会員のみとなっている。戸建てよりも集合住宅の方が、コミュニケーションが希薄である。

#### ②椿峰協定

相互交流のない住民同士が辛うじてつながる軸となるのがこの協定である。

#### ③高齢者福祉

民生委員は、なり手がいない状況である。

#### ④不動産

椿峰NT全体の空き家数は把握していないが、各自治会経由で把握することは可能である。

#### ⑤事業

10年間買い物定期便を継続している。

住み開き<sup>注1</sup>事例の“たまり場”では、月2回開催のお茶会が3年継続している。

#### ⑥その他

経験や資格の持ち主は、椿峰NT外に活躍の場を求めており、椿峰NTで活動する時間がない様子である。

### (エ) コメント(感想・印象)

自治会や管理組合といった住民組織の間での意思疎通、連携がとれておらず、椿峰NT全体の情報・課題把握やマネジメントが難しい様子である。

また、椿峰NT全体を把握できていないことへの危機感が希薄なため、防災をテーマに全体把握と組織間連携の必要性を訴えると効果的かもしれない。

## (2) 山口地域包括支援センター

### (ア) 団体概要

一般社団法人巨樹の会(所沢明生病院を運営している法人)が2011年12月1日から委託を受け実施している。介護予防教室の開催や、各地域で活動する介護予防に関するサークルの支援、地域のネットワークづくり等の安心して生活できる地域づくりに取り組んでいる。

### (イ) ヒアリング概要

- ・ 相談員は5人(その他事務職2人)
- ・ 相談件数は150件/月程度
- ・ 椿峰NTは、(日常生活圏域が)山口地区と小手指第1地区の2つの地区にまたがっているが、椿峰NTのケースを小手指第1地区地域包括支援センターと常時共有することはしていない。
- ・ 山口地区の中において、椿峰NTの実態を把握できていない印象である。
- ・ 要介護状態となれば、家族が責任をもって対応しており、経済的、知的にも問題解決能力があるため、地域包括支援センターが主となり支援をする事はほとんどない。
- ・ 椿峰NTは、山口地区の既存住宅地に比べて、横のつながりが少ないため、高齢者の安否確認等に不安がある。
- ・ 地域ケア会議(個別会議)は、年3回(3ケース/回)開催している。参加職種は、医師、歯科医師、薬剤師、民生委員、理学療法士、作業療法士、言語聴覚士、栄養士等である。
- ・ 近年、介護予防講演会、連続型のウォーキング教室等の介護予防教室を、椿峰コミュニティ会館別館で実施しているが、なかなか参加してもらえない(特に男性)。椿峰NTの人達は、地域に出てきてくれないため、実態把握が難しい。

### (ウ) コメント(感想・印象)

椿峰NTの住民(特に集合住宅)の実態がつかめないことを強調していたのが印象的だった。業務量に対して人員が不足しており、主体的に何か企画できるような余力はなさそうであった。

### (3) 所沢市社会福祉協議会

#### (ア) 団体概要

民間の社会福祉活動を推進することを目的に、社会福祉法に基づき設置されている非営利の民間組織である。地域の人々が住み慣れたまちで安心して生活することができる「福祉のまちづくり」の実現を目指し、各種福祉サービスや相談活動、ボランティアや市民活動の支援、共同募金運動への協力等の様々な活動を行っている。

#### (イ) ヒアリング概要

- ・ コミュニティソーシャルワーカー(CSW)兼生活支援コーディネーター(SC)を山口地区、小手指地区に1人ずつ配置した。
- ・ CSWは、地域の福祉課題を相談会や民生委員からの連絡を通じて早期に発見し、一緒になって考えていく。子供から高齢者まで幅広くカバーし、経済的事情や地域コミュニティへの同化等を含めて、生活上の問題に包括的に対応する。
- ・ SCは、地域交流拠点の開拓、福祉に関する会議体の統合等を行っている。会議体の統合は富岡地区では成功し、買い物支援事業につなげる等の成果を挙げたが、山口地区では調整が難航している。また、そもそも山口地区の会議には椿峰NTを代表する委員はおらず、椿峰NTの問題を独立して検討する場がない。
- ・ その他、市社会福祉協議会山口支部が所管する地区の約半数が「チャオ集会(高齢者の閉じこもり防止サロン)」を開催している。また、地域での見守り、声掛けや地域福祉活動等を行う地域福祉サポーターを養成、登録している。山口地区は、福祉協力員から移行した人を含めて40人弱が登録している。

#### (ウ) コメント(感想・印象)

CSWおよびSCとして地区や椿峰NTに関わり始めたばかりで手探りの中で活動しており、椿峰NTの課題把握等はこれからであると思われる。山口地区の会議体統合には、市も含めて問題意識を持っているようであった。

なお、会議体の状況は(図表(2-6)14)のとおりであり、各会議には所沢市社会福祉協議会山口支部、山口地区民生委員・児童委員協議会、山口長生クラブ連合会、山口ふれあいの会がいずれも委員となっている等の重複が見られる。

図表(2-6)14 山口地区における福祉関連の会議体

会議名	山口地区 地域ケア会議	山口地区 地域福祉ネットワーク会議	山口まちづくり推進協議会 地域福祉部会
行政 担当課	所沢市高齢者支援課	所沢市福祉総務課	所沢市地域づくり推進課
行政計画	第6期所沢市高齢者福祉計画 ・介護保険事業計画	第2次所沢市地域福祉計画	所沢市地域コミュニティ 推進プラン

#### 2-6-4 課題の整理

##### (1) ヒアリングの結果で明らかになった強み

椿峰NTでは椿峰協定(建築協定および緑地協定)により、歩行者専用の緑道や植樹帯、植栽等の緑豊かな自然環境と美しい景観が保たれており、住民が住み続ける理由の一つになっている。また、2つのコミュニティ会館や図書館、公園等、今後様々な用途で活用可能な公有資産が豊富なことも強みである。

##### (2) 課題

基礎調査(2-6-1、2-6-2)およびヒアリング(2-6-3)により、椿峰NTを取り巻く状況について以下のとおり整理できた。

- ・ 自治会と管理組合の圏域が重複していることで、住民組織同士は連携したり、コミュニケーションをとることが難しい環境である。
- ・ 椿峰NTの美しい景観を維持するために締結された緑地協定を含む住民協定が危うい状況である。前回更新がなされた2003年に協定から抜ける住民が続出し、2度目の更新を2023年に控え、協定締結区域が虫食い状態になっている。
- ・ 地域の福祉機関である地域包括支援センターと市社会福祉協議会は椿峰NTおよび住民の実態がつかめていない。また、椿峰NTの課題について検討する統合された会議体が未設置である。
- ・ 政策圏域(町字、日常生活圏域、行政区)と椿峰NTの区域が異なっており、人口統計による課題把握が困難である。
- ・ 椿峰NTの全体像を把握できていないことや、地域経営の主体が不明確であることに対して住民の危機感が希薄である。

このような背景から、椿峰NTには高齢化や建物の老朽化、椿峰NTで育ったジュニア世代が移住してしまう等の漠然とした問題は現れているものの、効果的な対策を立てることが困難であるということが課題である。

### （3）地域経営の成長4段階（ステージ）

前項までの議論を踏まえ、住民組織や会議体の横断や、政策圏域の調整が必要な椿峰NTは、地域経営の成長4段階（前述1-2-3）のうち、ステージ1の段階であると考えられる。

また、公共施設・空き家は点在しているが、協定等によりコミュニティスペースとして活用しにくい状態にあり、コミュニティ活動活発化のための利活用も求められる。

#### 2-6-5 提案「パッケージ型インフラ管理委託」戦略

以上を踏まえ、椿峰NTのプロジェクトでは、「パッケージ型インフラ管理委託」戦略を提案する。

椿峰NTでは住民組織、民間組織の関与が弱いことから、行政の主体的な関与を契機として地域経営主体となる住民自治組織を立ち上げ、事業を展開していくことが求められる。

そこで、行政（所沢市）として、庁内プロジェクトチームや椿峰NT特区の設置、公有地の利活用促進を通じて住民自治組織の活動への支援を行う。

これを受けて住民自治組織が事業実績を積み重ね、将来的に椿峰NTに存在する豊かなインフラである集会施設や緑道、公園といった公有資産の一括指定管理や管理運営業務の受託を目指すことが、椿峰NTの特性を生かした戦略である。

また、椿峰NT内でコミュニティ活動を行う住民や民間事業者が事業を行う際は、ボランティアから生きがい就労、そして雇用創出という展開をたどり、事業の継続や担い手の確保が可能となるよう支援することを併せて提案する。

### （1）ステージのステップアップと担い手

#### （ア）ステージ2への移行に向けた提案

地域経営のための対話の場（住民自治組織）づくりと、その前提となる日常のコミュニケーションを促すためのコミュニティカフェや集いの場等の事業を活発化させる必要がある。しかし、住民主導の活動だけでステージ2を目指すことは困難であることから、所沢市が深く関与し、きっかけ作りをしていかなければならない。

そこで以下のとおり、所沢市と住民それぞれに提案する。

#### ①所沢市への提案

##### （a）NTの課題解決のための部局横断型プロジェクトチーム（庁内連絡会議）の設置

NTの問題や解決への取組は複合的で市の所管が複数の部局にまたがるため、一元的に椿峰NTの課題を扱う部署や場が存在しない。

そこで、市役所内にNT問題に取り組むためのチームの設置を提案する。

このチームは、

- ・ 椿峰NTを含む市内NTの情報収集や状況把握
- ・ 関係部局との連絡調整や庁内勉強会の開催
- ・ 「椿峰ニュータウン特区」(後述(イ)①(b))の設置を検討
- ・ 住民を交えた対話の場や勉強会を開催(後述(b))
- ・ コミュニティカフェの可能性について検討し、椿峰NT内でモデル的に実施(後述(c))

といった活動を通じて、椿峰NTが次のステージに移行することを目指す。

なお、メンバーは、都市計画、空き家対策、公共施設マネジメント、高齢者福祉、コミュニティ、防災、教育、起業支援等を所管する市職員および市社会福祉協議会等の外部組織の職員等が考えられる。

### **(b) 住民を交えた対話の場や勉強会の開催**

住民自治組織の素地を作るためには、まずは行政が主体的に支援をしていかなければならない。

そこで、椿峰NTの課題を分析し、住民に浸透させて啓発する場としての会議や勉強会を定期的で開催することで、住民の有志を集め、自主防災訓練(後述②(a))の実施や住民自治組織の立上げにつなげる。

その際には、特にアクティブシニア、女性、若年世代が将来的に住民自治組織やコミュニティビジネスにおいて雇用されることを想定し、これらの層に重点的にアプローチする。

### **(c) 公有地(PRE)の利活用、コミュニティカフェのモデル的開催**

椿峰NT内に豊かに存在する公有地、公共施設(コミュニティ会館、図書館)や公園をコミュニティ活動に利活用する。

そこで、公有地でのコミュニティカフェ等の集いの場の開催について、規制があれば緩和し、開催を住民や民間事業者に広く呼びかけることを提案する。

特に椿峰中央公園は椿峰NTの中心に位置し、また緑道にも近いことから、ここでのコミュニティカフェの開催が定着すると椿峰NT内でのさらなる開催を促すことができ、緑道周辺におけるカフェのネットワーク化の中心的存在にもなり得る。

まずは、市がモデル的、社会実験的に椿峰中央公園でコミュニティカフェを開催して成功させ、集客できることを住民や民間事業者にPRすることを併せて提案する。

## **② 住民への提案**

行政の支援を受けながら、住民自治組織の立上げやコミュニティ活動を促進させていく取組を以下で提案する。

### (a) 統合自主防災訓練の実施、住民自治組織の立上げ

鶴ヶ島第二小学校区の例を見ると、住民が広く関わり、住民自治組織を設立するためには、イベントをきっかけとすることが効果的であった。

椿峰NTは集合住宅が多く、起伏にも富んでいることから、鶴ヶ島第二小学校区よりも防災需要が高いと予想される。また椿峰小学校を避難所とすることで、椿峰NT統合のための重要な意味を小学校区に持たせることを喚起できる。

このような理由から、市主催の対話の場や勉強会に集まった住民(特にアクティブシニア、女性、若年世代)を中核として運営委員会を立ち上げ、統合自主防災訓練を実施することを提案する。

そして、鶴ヶ島第二小学校区のように、運営委員会を住民自治組織の基礎にしながら、防災以外の事業も展開し、ゆくゆくはこの組織を法人化していくことでステージ2を目指す。

### (b) 住み開きによるコミュニティカフェの開業・集いの場の開設、ネットワーク化

住民がコミュニケーションをとる場合は、特に高齢者にとって歩いて行ける距離(街区に1か所以上)に存在する必要がある。高齢者の外出を促すことができれば、介護予防や見守りの効果も期待できる。

椿峰NTの住民がサロン事業等に参加しないことがヒアリング等を通じて明らかになっている。

そこで、椿峰NTにおいて住民を最もひきつける自然環境という資産の価値を高め、より住民の外出や集いを促すため、緑道を軸としてその周辺にコミュニティカフェを開業するとともに、事業ノウハウや課題を共有するためにネットワーク化させることを提案する。

具体的には、以下のとおりである。

- ・ 緑道周辺の住宅における住み開きや空き家を活用したコミュニティカフェの開業
- ・ 近隣のコミュニティカフェ同士の定期的な連絡の機会を設定

なお、コミュニティカフェの運営に当たっては、事業を継続・定着させるため、ビジネスとして成立する収益構造にする必要がある。高齢化が著しく担い手が不足しがちな椿峰NTにおいては、コミュニティカフェで将来的に生計が立てられることを明示しなければ、後継者不足により廃業となる可能性が高いためである。

### (イ) ステージ3への移行に向けた提案

住民自治組織の地域経営を独立・一体的なものとするため、また、コミュニティビジネスを創出するため、市は制度・組織とハードの両面から支援していく。また、住民自治組織は経営自立化のため、椿峰NT内インフラ一括管理受託のために事業を始動させ、実績を積み重ねていく必要がある。

そこで以下のとおり、所沢市と住民それぞれに提案する。

## ①所沢市への提案

### (a) NT室の設置

前述((ア)①(a))の庁内連絡会議を、正式な組織に昇格させ「NT室」の設置を提案する。このことにより、市の事業として、住民自治組織の支援やNT内の起業支援をより積極的に行うことができる。

### (b) 政策圏域の見直しおよび「椿峰ニュータウン特区」の設置

椿峰NTの状況の把握を困難にし、椿峰NT住民同士の対話を阻んでいる原因の一つが椿峰NTの区域と政策圏域の不一致であった。

そこで、市に対して、椿峰NTの区域(第一椿峰地区、第二椿峰地区、旧住宅地エリア)に「椿峰ニュータウン特区」を新設するとともに、特区内の政策圏域を以下のとおり編成することを提案する。

- ・ 日常生活圏域：(現状)2つにまたがる→(編成後)椿峰NTの区域で1つ
- ・ 行政区：(現状)2つにまたがる→(編成後)椿峰NTの区域で1つ
- ・ 小学校区：椿峰小学校区と椿峰NTの区域が同一のため変更なし
- ・ 町字名：(現状)大字山口、小手指南、大字上山口等

→(編成後)椿峰NTの区域をすべて「大字椿峰」

特区の設置は以下の効果を生むことが予想できる。

- ・ 椿峰NTの状況を把握しやすくし、課題の見える化ができる。
- ・ 椿峰NTとして意思決定する仕組みを持ちやすくなる。
- ・ 椿峰NTの関係機関同士が連携しやすくなる。
- ・ 住民が椿峰NTに帰属意識を持ちやすくなる。

### (c) 公有地(PRE)の利活用

#### (i) 椿峰コミュニティ会館の改修、椿峰コミュニティ“ビジネス”会館の開設

特区の設置に伴い公共施設等が必要となる一方で、コミュニティ会館は改修の時期を迎えている。

そこで、椿峰NTの中央に位置し、窓口、事務室、会議室を備えるコミュニティ会館本館の改修に合わせ、同館内に「椿峰ニュータウン特区」のまちづくりセンター<sup>注2</sup>、地域包括支援センター、起業支援センターを入居させ、地域経営の拠点としての複合施設「椿峰コミュニティビジネス会館」を開設することを提案する。

起業支援センターは、椿峰NT内で展開されるコミュニティカフェや空き家を活用した起業等が事業として成立し、継続できるよう、専門家のアドバイスや事業ノウハウの提供

といったサービスを展開する拠点である。

また、当該施設の運営は前述((ア)②(a))の住民自治組織が指定管理者として受託することを前提とする。

## **(ii) 民間コミュニティカフェの誘致、起業支援**

ステージ1において実施したコミュニティカフェのモデル事業(前述(ア)①(c))の成果を近隣の飲食事業者へPRし、これらの事業者を椿峰中央公園を始めとする公園や公共施設に誘致し、定期的にコミュニティカフェを開催してもらう。

## **② 住民への提案**

### **(a) 住民自治組織の事業開始、インフラ管理受託へ**

椿峰NT全体の合意形成機関として、前述((ア)②(a))に記載した住民自治組織と市の協働の下、定期的に椿峰NT関係者の対話の場を設ける。

また、当該住民自治組織は、その際に挙げた課題等に取り組むため、防災訓練のほか、椿峰NT住民のニーズに合致する事業(植栽手入れ、コミュニティカフェ等)を自主事業又は市、自治会、管理組合からの受託事業として展開する。事業単体で採算が取れるような収益構造にすることで、経営の自立化を図ることが望ましい。

こうした事業経験、実績を積み重ねることで、前述(①(c))の椿峰コミュニティビジネス会館ほか公有地の管理運営の一括受託や同会館におけるビジネス創業支援の実施といった段階に進めていく必要がある。

### **(b) コミュニティ活動の生きがい就労化**

コミュニティ活動を行う住民等は前述(①(c))の椿峰コミュニティビジネス会館と連携し、ボランティア的な活動から収益事業への移行を図る。

まずは、藤村靖之氏(非電化工房代表)が提唱する「月3万円ビジネス」等の小規模なビジネス化を目指し、そのノウハウを椿峰コミュニティビジネス会館を介して他の住民等と共有することで、コミュニティビジネスをさらに椿峰NT内に広げる。

### **(ウ) ステージ4への移行に向けた提案**

地域経営やコミュニティ活動の事業化・ビジネス化を本格化させていく中で、定住人口を増加させるため、市、住民自治組織、民間事業者が、椿峰NTの魅力発信やブランド化を図るとともに、流入人口の受け皿として雇用創出や不動産流通促進を行う必要がある。

そこで以下のとおり、所沢市、住民自治組織、住民、民間事業者それぞれに提案する。

### ①所沢市、住民自治組織に向けた提案：住民自治組織の事業化

椿峰コミュニティビジネス会館を始めとする公有地その他インフラの管理運営等を通じて自立経営を目指す。

また、地域経営を進め、コミュニティ活動を活性化させてきた経緯を椿峰NTモデルとして対外的にPRし、椿峰NTのブランド化に貢献する。

### ②住民、民間事業者への提案：コミュニティビジネスによる雇用創出

住民、民間事業者は、前述((イ)②(b))「コミュニティ活動の生きがい就労化」の収益構造を個人の経験を活かしてさらに強化し、雇用創出につなげる。また、その成功や椿峰NTの市場性を起業支援拠点と連携して民間事業者等にPRし、さらなる起業・創業を呼び込む。

### ③民間事業者(不動産事業者)への提案

民間事業者(主に不動産事業者)が主体的に、また必要に応じて行政や住民自治組織と連携しながら以下のとおり取り組んでいくことを提案する。

なお、本提案はステージ4への移行を目的としているが、時間がかかる取組のため、ステージ1の段階から着手していくことが求められる。

#### (a)NT不動産の流通・ブランド化促進

価格は下がっているものの、豊かなインフラを持つ椿峰NTの価値を再発見し、発信する等、椿峰NTに特化した事業を行う“NT不動産事業”を実施する。

既に団地に焦点を当てて仲介を行う「団地R不動産」というWebサイトも存在しており、テーマ型の不動産仲介が参考になるのではないかと。

魅力の発信については、例えば新狭山ハイツでは、シェアハウスの住民を「はいつ特命大使」として任命し、団地の様子やイベントをブログ等で発信してもらっている。

椿峰NTでは、椿峰NTにかつて住んでいたジュニア世代に椿峰NTの価値を訴求し、再び住んでもらうと同時に発信の担い手となってもらうことが考えられる。

#### (b)高齢者の住み替え促進

足腰の不安等により椿峰NTでの生活に不便を感じるようになった高齢者の駅前等への住み替えを促し、椿峰NTの不動産の流通を促進させることを提案する。

具体的には、小手指駅前等の椿峰NT周辺地域の集合住宅と協定を結び、引っ越しが苦にならない程度の年齢のうちに周辺地域の空き室へ引っ越ししてもらい、その人が住んでいた住居に若年層を呼び込む。

これはユーカリが丘(千葉県佐倉市/山万(株))が開発したNT)で展開される「ハッピーサ

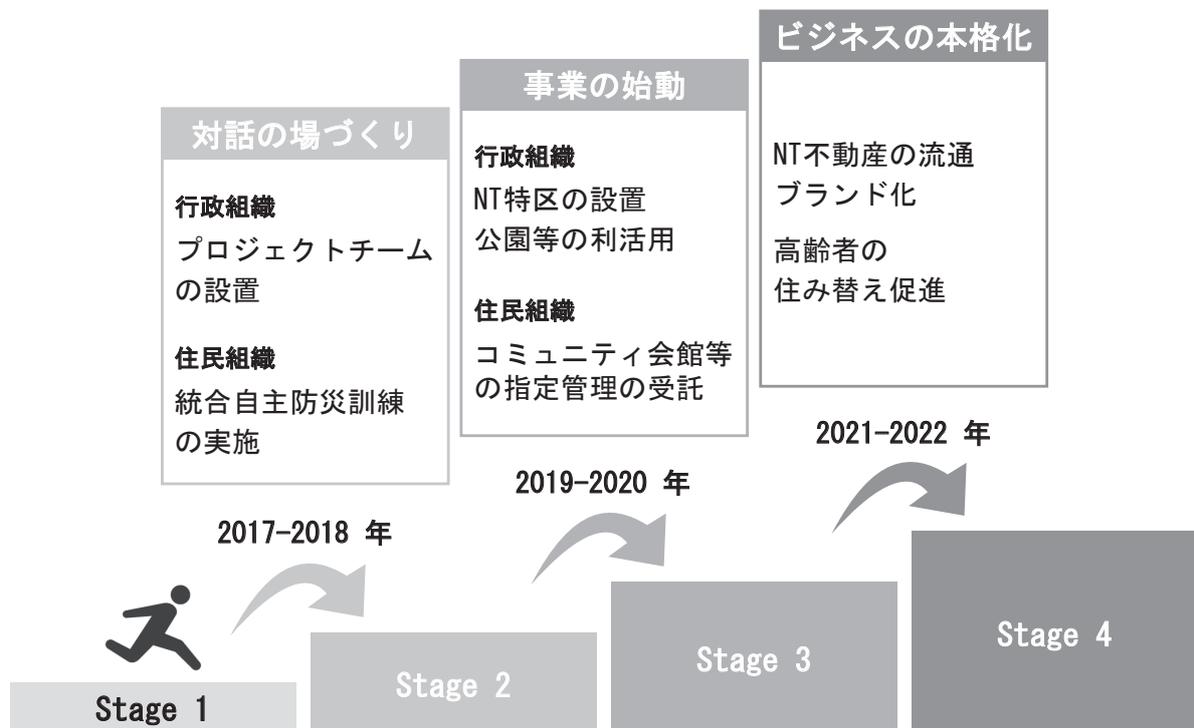
「一歩システム」を参考にしたもので、将来的には同システムのように介護事業者等も組み込んだ住み替えサイクルを構築し、医療・介護等のニーズに対応することも考えられる。

**(エ) ステージ4に向けたロードマップ**

これまでの提案をまとめ、図表(2-6)15のとおりロードマップを作成した。

なお、スケジュールについては、まちづくりのルールである建築協定の終期が2023年であることから、この年までに椿峰NTの住民自治組織が自立し(ステージ3)、新たなルールを適合させられるように設定した。

**図表(2-6)15 椿峰NTロードマップ**



**(2) シンポジウム「椿峰ニュータウンの将来像を考える」の開催実験**

椿峰NTの課題や研究成果を椿峰NT関係者(住民、自治会、医療・介護専門職、行政職員等)と共有し、ステージ2の移行に必要な対話の場創出のきっかけを作るため、シンポジウムを実験的に開催した。

**(ア) シンポジウム実施概要**

- ①会 場 椿峰コミュニティ会館別館ホール
- ②日 時 2017年1月14日(土) 13時00分から17時00分
- ③来場者数 延べ286人

来場者の内訳は(図表(2-6)16)のとおりであった。椿峰NT在住の高齢者が特に関心を持っていることが分かった。また、過去に在住していた若年層の参加もあったが少数であり、椿峰NTで育った世代へのアプローチの難しさを実感した。

図表(2-6)16 シンポジウム来場者内訳

単位：人

	40歳未満	40歳～59歳	60歳～64歳	65歳～74歳	75歳以上	合計
NT在住である (在勤を含む)	7	23	13	83	25	151
在住ではないが 住んでいたことがある	8	7	0	2	0	17
在住ではない	40	55	3	13	7	118
合計	55	85	16	98	32	286

#### ④シンポジウムの周知活動

周知活動は椿峰NTを中心に市内全域で行った。

椿峰NT住民はイベントや事業に参加しないということが、ヒアリング等を通じて得られた感触であったため、椿峰NT内を重点的に周知することとした。しかし、圏域を網羅する住民自治組織がないために一斉に連絡周知できるルートがなく、関係機関の協力を得てチラシ等を配付した。

- ・ 椿峰NT内の把握できる限りの全戸(協力：椿峰まちづくり協議会)
- ・ 自治会、町内会、自主防災組織、介護事業者、公共施設利用者(協力：市担当各課)
- ・ 管理組合(協力：ホームライフ管理(株)、(株)東急コミュニティー)

また、市の記者クラブに情報提供し、朝日新聞朝刊(埼玉西部面)に掲載されたことも来場者増につながったと考えられる(新聞を見たという声が申込み時点で多く聞かれた)。

図表(2-6)17 チラシ



⑤内容

当日の進行
<p><b>第1部 趣旨説明・研究報告</b> 藤村 龍至 氏(東京藝術大学美術学部建築科 准教授)</p>
<p><b>第2部パート1 「超高齢社会における地域経営とは」</b></p> <p>(1) 基調講演 【演題】「活力ある超高齢社会の共創～『ジェロントロジー(総合老年学)』を踏まえた都市計画と医療・福祉の連携で2025年問題に備える～」 【講演者】後藤 純 氏(東京大学高齢社会総合研究機構 特任講師)</p> <p>(2) 特別対談 【モデレーター】藤村 龍至 氏 【ゲスト】所沢市長 藤本 正人 氏</p> <p>(3) 事例報告 【テーマ】「地域の支え合いのカタチ～埼玉県鶴ヶ島第二小学校区地域支え合い協議会の取り組み～」 【報告者】柴崎 光生 氏(NPO法人鶴ヶ島第二小学校区地域支え合い協議会 会長)</p>
<p><b>第2部パート2 「未来に向けた合意形成と事業化の取組」</b></p> <p>(1) 基調講演 【演題】「ニュータウン再生とコミュニティ・ビジネス ー千葉・海浜ニュータウンー」 【講演者】服部 岑生 氏(千葉大学名誉教授、NPO法人ちば地域再生リサーチ 理事長)</p> <p>(2) 事例報告 【テーマ】「新狭山ハイツでの独自のマンション管理手法の開発とコミュニティづくり」 【報告者】毛塚 宏 氏(NPO法人グリーンオフィスさやま 代表理事)</p>
<p><b>第3部 パネルトーク・まとめ</b> 【コーディネーター】藤村 龍至 氏 【パネリスト】第2部講演者・報告者 長田 珠子 氏(所沢市山口地域包括支援センター センター長) 佐藤 文 氏(社会福祉法人所沢市社会福祉協議会)</p>

シンポジウムの様子(写真)

図表(2-6)18 藤村氏 研究報告



図表(2-6)19 後藤氏 基調講演



図表(2-6)20 市への提言



図表(2-6)21 所沢市長と藤村氏の対談



図表(2-6)22 柴崎氏 事例報告



図表(2-6)23 服部氏 基調講演



図表(2-6)24 毛塚氏 事例報告



図表(2-6)25 パネルトーク



### (イ) アンケート結果

160人から回答があり(回答率55.6%)、ほとんどの回答が「参考になった」といった好意的なものであった。

また、椿峰NTの概要や課題について初めて知った、今後はコミュニティ活動に取り組みたいといった記載が目立った。

### (ウ) コメント(感想・印象)

シンポジウム来場者は冒頭から真剣に聞き入っており、会場の熱気は最後まで引かず、アンケートにもその勢いが表れていた。

また、所沢市長藤本氏と藤村氏の対談において、市長は市への提言(庁内連絡会議の設置、「椿峰ニュータウン特区」の設置、公有地(PRE)の利活用)について、実施するには住民自身がやる気になることが重要であると指摘した上で、実施に肯定的な態度を示した。

このように行政・民間・住民が一堂に会することで、大きな一体感とインパクトを生み出すことができたことからシンポジウムの目標は達成できたと考ええる。

## 2-6-6 まとめ

椿峰NTは今回調査した5つのNT等の中でもマネジメント上の課題が大きいNTであると捉えることができる。すなわち、行政組織、民間組織、住民組織の関与がどれも低く、椿峰NTのマネジメントに一体性がない。

また、地理・交通面からも高齢者の在宅生活や若年層への訴求に不利である。

椿峰NTが地域経営を進めていくためには、詳細かつ遠大なロードマップを策定しつつも、高齢化等の問題が地域の活力を完全に奪い去らないうちにスピード感を持って事業を進めるしかないだろう。その推進力としては、市長がシンポジウムで指摘したとおり、行政だけでなく、住民の主体的な関与が重要である。さらに、ステージを進めるには民間事業者も巻き込んでいく必要がある。

シンポジウムでは行政・企業・住民の一体感を生み出すことができた。その熱が冷めないうちに、引き続き成功体験を積み重ねて多くのプレーヤーをひきつけていくことが求められている。

## 2-6-7 注釈

注1 「住み開き」とは、住居等の私的な空間を、本来の用途や機能を保ちながら一部を限定的に開放して準公共的な用途に供すること。例えば、自宅1階の1室を改装し、コミュニティカフェとして開業すること等が考えられる。

注2 所沢市は、市役所出張所業務、公民館業務、コミュニティ推進業務を担う「まちづくりセンター」を各行政区に1か所ずつ設置している。

# 第3章 まとめと提言

---

—ニュータウンから学ぶ地域経営の新しいかたち—

### 第3章 まとめと提言 -ニュータウンから学ぶ地域経営の新しいかたち-

本章では、第2章で研究対象とした県内5つのNT等からの学びを整理し、埼玉県における地域経営に活用可能な処方箋を検討する。

#### 3-1 各NT等からの学び

対象	提案	ステージ
若葉地区	「開かれた複合型地域経営拠点」	2
大宮プラザ	「ストックを活用したプラザ創出」	2
白岡NT	「脱ボランティア・コミュニティビジネススクール」	2
鳩山NT	「コミュニティ・マルシェによる地域プライド創出」	1
椿峰NT	「パッケージ型インフラ管理委託」	1

##### 3-1-1 若葉地区からの学び

URが整備する多目的活動拠点に地域包括支援センターの支所を設置するとともに、住民組織の活動拠点としても活用する「開かれた複合型地域経営拠点」戦略を提案した。

##### 3-1-2 大宮プラザからの学び

情報共有の場「プラザ会議」による情報共有から、空き家・空き店舗というストックと自治会の組織力を活用し、大小の集いの場の住民による経営を目指す「ストックを活用したプラザ創出」戦略を提案した。

##### 3-1-3 白岡NTからの学び

住民組織と行政、民間企業が定期的な情報交換を行う連絡会議「タウンマネジメントミーティング」を常設するとともに、ボランティアから脱却したコミュニティビジネスの連鎖創出に向けた「脱ボランティア・コミュニティビジネススクール」戦略を提案した。

##### 3-1-4 鳩山NTからの学び

鳩山NT内のストックや人材を活用し、コミュニティ・カフェやカフェを包含した多機能拠点「コミュニティ・マルシェ」により、小さなコミュニティから始める魅力と誇りのまちづくりを行う「コミュニティ・マルシェによる地域プライド創出」戦略を提案した。

##### 3-1-5 椿峰NTからの学び

行政と住民に対する提案を一つにまとめた「パッケージ型インフラ管理委託」戦略を提案した。この中で行政に対しては、椿峰NTの課題に対応する庁内プロジェクトチームおよび政策圏域と椿峰NTの区域の一致を目指す「椿峰NT特区」設置を提案している。住民に対しては、小学校区を想定した統合自主防災訓練を通じた連携からスタートし、集会施設や公園緑道等のインフラ管理を一括で受託しビジネス化していくことを提案している。

### 3-2 本研究の成果「サステナブルタウンを目指して」

第2章でNT等を対象として展開してきた調査研究から得られた知見を様々な地域に応用できるよう、一般化・パターン化することで、NT以外の地域においてサステナブルタウンを目指す際の指針とする。

#### 3-2-1 地域経営に導くための調査手法(リサーチパターン)

5つのNT等における研究では、単なる仮説検討に留まらず、実地調査や実験を交えて地域経営のための戦略を提案してきた。このような地域経営に導くための共通の手法、すなわちリサーチパターンを下図(図表(3-2)1)のとおり整理した。

図表(3-2)1 リサーチパターン図



##### (1) 基礎調査

地域の人口統計や住民の年齢分布等の定量的なデータや、行政組織の政策圏域等を調査し、対象とする地域の概要を把握する。

##### (2) 実地調査

行政組織や住民組織等の地域の関係主体にヒアリングやアンケートを実施し、地域の課題を可視化するとともに、関係者の当事者意識を喚起する。

##### (3) 仮説

基礎調査と実地調査の結果から得られる地域の課題等を整理し、現在の状況から地域経営へと導く仮説を設定する。仮説の設定においては、次項で示す地域経営の成長4段階のプロセスパターンを参考にすることができる。

##### (4) 実験

設定した仮説に基づき、対象とした地域で関係主体を巻き込んだ意見交換会やセミナー、シンポジウム等、実証実験を行い、仮説を検証する。

##### (5) 提案

実験による仮説検証の結果を踏まえ、具体的な地域経営戦略を立案し、関係主体ごとに提案を行う。

### 3-2-2 地域経営の成長4段階における関与と連携手法(プロセスパターン)

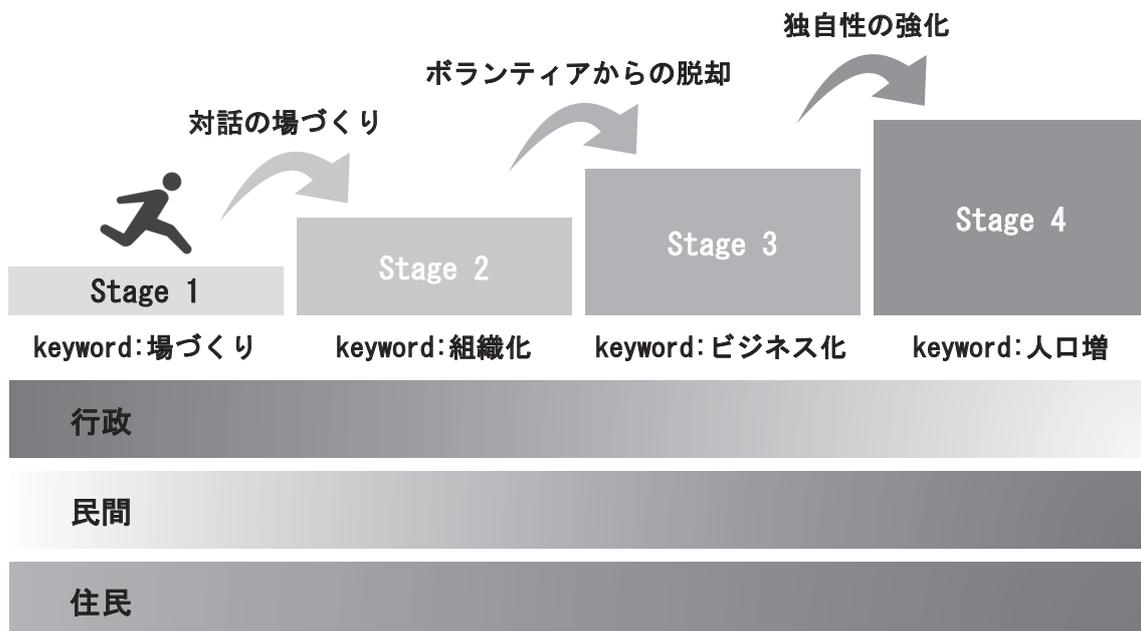
第1章で提示した地域経営の成長を踏まえ、実験等を通じて得られた各成長段階における関係主体の関与の度合いや他の主体との連携の手法、すなわちプロセスパターンを示したのが図表(3-2)2「プロセスパターン図」である。

前項で示した調査手法(リサーチパターン)における調査、仮説設定、戦略立案の各過程で本手法を参照することで、実効性の高い提案が可能となる。

地域経営の成長4段階については、第1章で提示しているが、県内5NT等の研究でさらに明らかになった点として、地域経営の成長段階が進んでいくにつれ、関係主体の関与の度合いや、主体同士の連携の組み合わせが移り変わっていくことが挙げられる。具体的には「行政から住民へ、そして民間へ」と遷移していくとともに、連携の組み合わせも「行政・住民」から「行政・住民・民間」へ、そして「住民・民間」へ変わっていくことである。

特に行政は、初期段階で主導的役割を担うことを強く求められるが、成長段階の進展に応じて住民・民間に対する伴走者となっていくよう関与の度合いを縮小していく必要があると考えられる。

図表(3-2)2 プロセスパターン図



### 3-3 「サステイナブルタウン」への更新に向けた行動提案

本節では、NTを「サステイナブルタウン」へと更新していくために求められる具体的な行動を関係主体別に述べる。

#### 3-3-1 行政組織への行動提案

- (1) 対話・課題共有のファシリテーターとして介入【彩の国さいたま人づくり広域連合】
- (2) 組織化支援や起業・創業の促進のためのNTサミットの定例化【埼玉県】
- (3) 庁内調整による圏域整理と拠点整備【市町村】

#### (1) 対話・課題共有のファシリテーターとして介入【彩の国さいたま人づくり広域連合】

地域経営の成長4段階の初期段階(本研究で対象とした鳩山NTや椿峰NTにおいて典型的である。開発経緯や開発事業者の関与といった歴史的経緯により、住民組織の乱立や対立等が生じ、圏域全体に一体的に関与する住民組織が不在である状態)では、関係主体間での対話や課題共有を通じ、地域経営に対する意識を醸成していくことが必要と考えられる。行政組織にはそのためのファシリテーターとして介入することが求められるが、その役割の担い手として最も適しているのが、住民サービスの直接の提供者ではない、中立的色彩の濃い、埼玉県独自の行政機関である「彩の国さいたま人づくり広域連合」と考えられる。

同広域連合には、本研究のようなシンクタンク機能を拡張し、今後も地域における対話・課題共有のファシリテーターとしての役割を積極的に担っていくことが求められる。

#### (2) 組織化支援や起業・創業の促進のためのNTサミットの定例化【埼玉県】

埼玉県に対しては、本研究で実践したような県内各地のNTの住民組織の代表者等を集めた「NTサミット」の開催定例化が求められる。

課題や先進事例の共有を通じ、地域経営の高次段階に進んでいくため、住民の組織化や起業・創業に向けた動機づけを行う場として、本サミットは有効であると考えられる。

#### (3) 庁内調整による圏域整理と拠点整備【市町村】

第2章で対象として詳しく見てきた椿峰NTのように、行政の政策圏域の分断が地域の課題を見えなくしていることから、市町村においては、政策圏域の整理再編が求められる。

また、その前提としては、所管する分野の垣根を越えた庁内調整を要することから、プロジェクトチームや専門組織の設置等が求められる。

このほか、NTは一体感ある空間的な整備がなされ、集会場等の公共施設も充実していることから、これらの拠点性ある施設の整備に努めていくことが求められる。住民活動促進の観点より、今後の公共施設再編においても、地域経営を意識した戦略立案と実践が必要であると考えられる。

### 3-3-2 民間組織への行動提案

- (1) 地域経営型ビジネスの展開
- (2) 不動産流通や利活用の事業化
- (3) 地域における起業支援

#### (1) 地域経営型ビジネスの展開

住民発のコミュニティビジネス活性化等と並行して、より規模の大きな地元企業等を含む民間組織が、NTや地域を商圈として設定し、住民ニーズに対応したビジネスを展開することは、超高齢社会における住民サービスの維持向上に資すると考えられる。

例えば、千葉県佐倉市のユーカリが丘においては、開発事業者の山万(株)が継続的に地域経営に関与し、介護施設や保育所等の福祉施設の運営や域内交通網の整備をするとともに、住民の住み替え支援や中古住宅のリフォームを行う等、多様化する住民ニーズに応えながら、地域環境の維持向上に努めている。その結果として、地域の価値が一層高まり、新住民の流入へと結びついている。

人口増加を前提とした社会では、新規開発型、大量生産大量消費型のビジネスが成立していたが、今後の超高齢・人口減少社会においては、持続可能な循環型ビジネス、各地域の特性等に対応するオンデマンド型ビジネス、すなわち「地域経営型ビジネス」が展開されていく必要があると考えられる。

#### (2) 不動産流通や利活用の事業化

高齢化による既存住宅ストックの空き家リスクが高まっていく中、NT等の良質ストックを活かしたビジネス展開が本格的に行われていくことが必要と考えられる。

流通や利活用促進に向け、中古物件の適正評価の仕組みの確立や、住み替えを促進するリバースモーゲージ等の融資手法浸透等、不動産業者や金融機関等の民間組織の担うべき役割は大きいものと考えられる。

#### (3) 地域における起業支援

先述のとおり、「サステイナブルタウン」の実現に向け、住民組織によるコミュニティビジネスの展開が重要となるが、持続可能なコミュニティビジネスを展開していくためには、運営上のノウハウの向上に向けたサポートや円滑な資金調達等が求められる。

具体的には、商工団体や金融機関は、起業支援のためのセミナー等を通じたノウハウの提供、事業計画の立案支援、行政等と連携した融資制度新設等の起業支援への取組強化が求められる。

### 3-3-3 住民組織への行動提案

- (1) シンポジウムや社会実験開催時の周知協力
- (2) 将来に向けた空き家予防・管理不全対策等の環境改善
- (3) 脱ボランティア、持続可能な収益構造への転換

#### (1) シンポジウムや社会実験開催時の周知協力

本研究においては、椿峰NTにおけるシンポジウム等の実験的なイベントや大宮プラザにおける全戸アンケート等を実施したが、住民組織の協力により、多くの関係者のイベントへの参加や高いアンケート回答率といった形で、想定以上の成果を挙げることができた。

このような実践の結果を踏まえ、行政組織による行動が有効に機能するよう、住民組織は、そのネットワークを活かしながら、シンポジウムや社会実験開催時における周知協力を積極的に行っていくことが求められる。

#### (2) 将来に向けた空き家予防・管理不全対策等の環境改善

空き家数の増大と、管理不全空き家の存在は、防災・防犯面での危険性に加え、景観への悪影響等を通じ、地域の価値を著しく損なっていくと危惧される。

そのため、住民組織は、一見空き家とわからない程度に維持管理に取り組む等、積極的に関与していくことが求められる。

また、大宮プラザで提案した「空き家の事前届出制度」といった仕組みの創設も、一体感のある住民組織が存在する地域においては予防策として有効と考えられる。

#### (3) 脱ボランティア、持続可能な収益構造への転換

地域経営の成長4段階の第2段階に相当するNT、例えば白岡NTでは、自治会が積極的に街並みの維持や防犯活動に取り組むのみならず、地域防災への一層の充実に向け自治会から自主防災会を分離独立させつつ連携を図る等、住民組織が地域の課題解決に主体的に取り組んでいることが確認された。

このように組織化が進んでいく一方で、ボランティア的な運営は、住民の負担感の増加や一部住民への依存度の高まりにつながるため、持続可能性において課題がある。

第1章で取り上げた鶴ヶ島第二小学校区地域支え合い協議会のNPO法人化を通じた民間企業からの施設管理業務受託といった成功事例を参考とし、ビジネスによる収益化に向けたボランティア脱却が住民組織には求められる。

### 3-4 提言 ～埼玉県における「サステイナブルタウン」の実現に向けて～

ここからは、埼玉県内における「サステイナブルタウン」の実現に向けた取組を加速させるための組織的な体制づくりについて埼玉県に提言するとともに、彩の国さいたま人づくり広域連合の新たな可能性について言及する。

#### 3-4-1 埼玉県への提言

#### 「都市政策と福祉政策の連携強化のための組織体制の構築を」

第1章において述べたとおり、埼玉県では都市整備部の「埼玉県住生活基本計画」および福祉部の「埼玉県高齢者支援計画」の双方において、都市政策と福祉政策の連携を掲げている。これらは「サステイナブルタウン」の実現に向けた地域経営力の向上に合致するものであり、具体的な取組を今後加速させていくことが求められる。

そこで、埼玉県庁に「サステイナブルタウン推進会議(埼玉県版住宅団地再生連絡会議)」という庁内連絡会議を設置することを提言する。

これにより、縦割り型組織による弊害を排除し、情報や課題共有を行っていくとともに、各部門の役割と責任を明確化する。

本推進会議は、段階的にプロジェクトチーム、そして正式な行政組織としての「サステイナブルタウンプロジェクト室」への発展を目指していくとともに、超高齢社会における諸課題が先鋭的に現れているNT等を舞台とした社会実験を積極的に企画・実践し、住宅・都市関連および福祉の諸計画へフィードバックしていくことが期待される。

また、国土交通省で議論の始まった「住宅団地再生連絡会議」に対しても、積極的な提言を行っていく等、わが国における「サステイナブルタウン」の実現に向けた取組を先導し、また、国へとボトムアップする存在になることが期待される。

図表(3-4)1 埼玉県への提言



### 3-4-2 彩の国さいたま人づくり広域連合の可能性

「シンクタンク機能を強化し、県民運動をサポートする存在へと進化を」

彩の国さいたま人づくり広域連合は、埼玉県と県内全市町村が構成団体となっている広域的な特別地方公共団体である。職員の人材開発・交流・確保(採用支援)を中心に活動しており、主に埼玉県や県内市町村から派遣された職員によって運営されている。

また、政策課題共同研究のような地域課題・社会課題解決に向けた政策研究事業を展開することで、一種のシンクタンクとしての機能も備えている。本研究では、こうしたシンクタンクとしての同広域連合の役割強化につながる取組を行ってきたものと考えられる。

前述のとおり、本研究では、現場に介入することで、より一層効果的な提案を行うことができるという方針の下、従来の「基礎調査からブレインストーミングを経て事業提案する」という枠組に、「実地調査」とそれを踏まえた「仮説提示」、そして住民組織や行政組織の関係者が一堂に会する意見交換会や大規模なシンポジウム等、仮説検証のための「実験」を追加してきた。

今後については、さらに研究プロセスの拡張を図り、研究成果を地域社会に実装していくことも期待される(図表(3-4)2「広域連合の可能性」)。

こうしたシンクタンクとしての活動の幅の拡がりを通じ、行政向けの政策研究機関から、「新しい県民運動をサポートする組織」へと進化していくこと、「新しい公民連携」の具現となっていくことが、同広域連合の今後の可能性として期待される。

図表(3-4)2 広域連合の可能性

従来



今年度



将来





## 第4章

---

### 本研究からの政策へのフィードバック

## 第4章 本研究からの政策へのフィードバック

今回の研究を通じて、超高齢社会におけるまちづくり、地域経営を考えると、都市政策と福祉政策を重ねていく必要があると分かった。そのためには、行政が都市・建築や福祉、コミュニティといった分野を横断して施策に取り組むことが必要となる。

そこで本章では、行政へのフィードバックや、行政と彩の国さいたま人づくり広域連合の政策研究の接点を考えていく。

まず、4-1では、都市政策の視点から、本研究会の研究員でもあり、現NPO法人都市づくりNPOさいたま副理事長の若林祥文氏から「ニュータウンがオールドタウンにならないために」と題し、埼玉県住宅地開発の背景や今後の課題についてまとめていただく。

つぎに、4-2では、住宅政策の視点から、現幸手市建設経済部理事、元埼玉県庁都市整備部副部長の古里実氏に空き家の活用とコミュニティの場づくり等についてインタビューを行う。

### 4-1 ニュータウンがオールドタウンにならないために

本研究では埼玉県内のこれからのNTのマネジメント・地域経営を取り上げるためには新たな枠組みが必要であることを具体的な事例で提案した。これまでの予定調和的に地域の仕組みが整うのだろうという管理する方法が通用しなくなった。時代の転換を意識する自分たちが新たな地域運営を切り開いていくことに視点を置く方法論を構築することが認識できた。

### ○優れた社会資産を持つNTが直面する超高齢社会の課題

我が国のNTは都市開発手法であり、地域を経営するという発想は乏しかった。高度経済成長期のNTは大都市部への膨大な流入人口の受け入れ策として行われた単一目的の開発であった。したがって、あくまでもそうした問題に直面した自治体が自らの自治体空間の一部に収容する考えであり、自立的な市街地を形成するという発想は乏しく、住み始めた入居者も住民という意識が薄く、独自の自治の運営を目指すという考えは希薄であった。

例えば、代表的な多摩NTや千里NTも既存の複数の自治体が分割して、統轄している。現時点で考えると、高水準に整備された環境を持続的に維持していく仕組みがとりにくく、一般的な市街地と同じレベルの環境管理の方式が採用されている。小さな事例ではあるが、今回の調査で参考にした新狭山ハイツは700戸の集合住宅地である。ここでは団地が建設された当初に自力で子供たちの図書館を建設した。そして、現在は高齢者の集える施設に模様替えする等、団地住民の変化に応じて、自分たちの生活を豊かにしていく持続的な試みに取り組んでいる。

高度経済成長期の埼玉県の都市計画では、スプロールという計画性がない宅地化を都市計画の枠組みの中に抑え込むということに努めてきた。硬直的になりがちな計画数値目標

と空間計画の整合性を試行錯誤していく過程で、埼玉県は予定線引き計画開発方式を工夫した。計画無きところに開発なしという理念を活かすようにして、整備目的のない「食い逃げ」的な市街地拡大は許さないという感覚を大事にして取り組んだ。

予定線引き計画開発方式によって、個別の大規模開発は各自治体の総合計画等との整合性を図ることになった。予定調和的な都市計画を推進する仕組みは大枠で全体の県土像を想定しながら、誘導することが目指されたが、未完の計画で終わっている。量的な対応には成功したが、現在直面している質的な変化への対応はこれからである。こうして生まれたNTへの対応はまさに試金石であると思う。

昨年度の政策課題共同研究『埼玉県の空き家』の課題パターン抽出とその解決策の提言』で示された変動通勤圏(都内への通勤率10%以上25%未満)のあり方は、都市と田園が共存する最も埼玉県らしいゾーンであると思うが、不安定な要因が見られる「変動」のままになっている。

### **ONTという特殊性(高い市街地整備水準、均質な新住民、住宅に特化した街並み等)を活かした取組を考える。**

今回の研究では、NTに暮らす住民たちの高齢化に対応するためには、福祉分野との連携が不可欠であることが指摘された。各NTではどうなっているのか、高齢化していく住民たちが安心して生活していくシステムはどう構築されているのかを具体的に考察した。いち早く取り組んでいるところもあれば、取組はしたものの大きな課題に直面しているところもあった。

住民、行政、民間事業者の関係を再構築していく必要があるようだ。現在の行政等の組織を動かす原理は、上から下へと伝える。個々に異なる現場の実態は同じだと思い込んで、上位の枠組みを定めて下位にブレイクダウンすることが多い。しかし、その考えでは決して問題解決には結びつかないことはわかってきたが、具体的な展開に至っていない。

仮説的に言えば、現場の住民たちが創意工夫して行動することを、より上位の立場に位置する組織は、尊重する対話の原理が確立されることではないだろうか。

喫緊の課題に空き家・空き地問題がある。高度成長期の都市計画は、都市基盤の一定水準を確保する均質な面のイメージをもってきたが、現状は計画に基づく面が覆うことはなく、面にも様々な穴(例えば、空き地・空き家)が開いたり、均質ではなくなっている。面を構成する単位は、様々な要素から成り立っており、上からの均質さを要求する力が衰退している状況では、個々の現場が創り出す多様なもので構成されるモザイク的なイメージが想定できる。変動通勤圏ゾーンの不安定さを多彩な活動のあるゾーンへの転換に向けていくことを積極的に取り組みたい。

これからは、面を構成する単位が均質ではなく、社会を構造化している複層の単位をわかりやすくして意思決定過程を簡略化する。問題解決に取り組む単位やそれぞれのつなが

りを再構築する。つまり、現場で問題解決に向けて取り組んでいる方々を支援する地域社会の構造転換が必要である。より上位のものは単位の中身を吟味して問題解決に向けての態勢を整える感度が試されている。

### ○安心安全な住まいの実現を図る小さな社会実験で活力を生み出す。

住まいは物理的な住宅設備を良くすることも大事だが、支えるシステムも含めて捉えていくと問題の解決方向が見えてこないだろうか。住宅という限定した空間を多様な社会システムの中に開いていくことがNTの再生に結びつく。そのためには、様々な思いを結び付けていく新たな試みを始めてみたい。

新しいことをするので、失敗は当たり前、様々な可能性を探りながら、だんだんと結実していくイメージである。できるだけ多くの人にかかわってもらい、個々の違いは大事にして、異物を排除するような切り捨てることはしない。また、行政も多様化する地域社会に対して満遍なく対応することはできないのだから、行政に丸抱えの解決を求めることはできず、課題の共有化により役割の分担を期待しよう。鶴ヶ島市の取組は様々な既存の地域組織を包み込む、新たな枠組みである「地域支え合い協議会」を編み出した優れた事例である。

地域社会においては小さな成功体験を積み重ねていくことが変革への足掛かりになるだろう。新狭山ハイツで空き住戸のシェアハウスに取り組んでいるY氏の活動は段階に応じた試行錯誤から着実な成果を生み出している。

地域社会を支える行為は、有償の行為と無償の行為が交じり合いながら、醸し出されていく。まさに、それぞれの社会的な資源を活かしながら構築していく。ボランティア活動は盛んだが、活力を生む事業化に足踏みしている場合が多い。一步踏み出した新狭山ハイツや鶴ヶ島第二小学校区が好事例である。スモールビジネス(3万円ビジネス)という試みの取組はやりたい人に一步踏み出すための仕掛けでもある。

### ○将来に向けて上昇する螺旋をイメージして取り組んでみよう。

NTという住宅系の用途に特化した環境においては、何かをやろうとすると都市計画の規制が制約になるだろう。個人住宅として使われてきた空き家を複数の目的で、多数の人たちが使い始めると既存の規制制度と衝突することになることが多い。

本研究では、福祉という人に着目した他分野との課題を住まいの場で共有化していくことにより、モノに特化した建築や都市計画分野に新たな連携の可能性があることが認識できた。

ひとつの実践が次々と新たな実践を生み出していくことをみんなで歓迎していきたい。人々の小さな思いをつなげて、将来に向ける大きな取組にしていく螺旋的な動きが必要だろう。若い世代が地域社会へ関心を向けて、将来への期待を育ててほしい。順調にステー

ジを昇ることは稀なことであり、様々な人を巻き込んでいくような螺旋状のイメージが大事だと思える。

硬直的にも見える行政も新しい課題解決を求めており、民間事業者も新たな需要の獲得に乗り出してくるだろう。大所高所からみると、個性ある現場の尊重につながる大きな社会変革へのメインストリームではないだろうか。

NTにおいては、たとえば空き家や空き地については環境の悪化と活性化は紙一重である。静けさを求める人には知らない隣人たちの笑い声も環境悪化ととらえがちだ。その場で考えられる独自の共存できるルールを模索していくことが大事であり、他の地域と共有化していくことで大きな流れになる可能性が大きい。こうした地域の課題をほかの地域と共有化していく等の持続的で戦略的な対応が必要である。

NTはこれからの時代を切り開く最先端の場になることを期待したい。

#### ■若林 祥文 氏 プロフィール

1950年11月生まれ。埼玉県出身。1976年早稲田大学大学院卒、埼玉県入庁。NPO活動推進課副課長、川越建築安全センター所長を歴任し、現在、NPO法人都市づくりNPOさいたま副理事長。2000年から日本建築学会埼玉支所が主催する埼玉住まい・まちづくり交流展の企画運営に携わり、県内各地の市民団体等と交流を深めてきた。居住環境のあり方について関心を持っている。最近は、歴史的建造物の保全利活用について実践的な活動をしている。

#### 4-2 古里実氏インタビュー「行政から見たサードプレイスの可能性」

【聞き手】藤村 龍至 氏(東京藝術大学美術学部建築科 准教授、RFA主宰)

若林 祥文 氏(NPO法人都市づくりNPOさいたま 副理事長)

##### ■集いの場＝サードプレイス

——NTはプライバシーを守る形で作られてきたが、今後はコミュニティのつながりを考えていく必要がある。NT内のような住居専用地域における「サードプレイス」の可能性は。空き家の活用はどうか。

「第一種低層住居専用地域という規制があっても、住宅を店舗兼用住宅としてコミュニティカフェ等の居場所づくりに活用することは可能である。空き家を活用した店舗兼用住宅のコミュニティカフェは、サードプレイスづくりに有効ではないか。しかし、空き家を店舗兼用住宅として活用していく適否は、統一した考え方が決まっていないのではないか、(建築確認等を判断する県や各市町村



《写真 古里実氏》

の)建築主事の見解にもなってくるので、今後整理していく必要がある(なお、近隣住民を対象とした集会所は認める例が日本建築行政会議編集の適用事例集に示されている)。コミュニティカフェ等のサードプレイスは、徒歩圏に設けていく必要があると考えている。高齢者の徒歩圏は、小学校区では広すぎるため、徒歩5分程度の範囲になるのではないか」

——高齢者の徒歩圏にサードプレイスをどのように作っていくか。用途混在型のまちづくりについてはどのように考えるか。

「高齢者の徒歩圏にサードプレイスを設けるためには、空き家を店舗兼用住宅等として活用していくことが有効である。ただし、騒音等の地域環境の問題への配慮は必要かもしれない。サードプレイスを地域に円滑に設けていくためには、まずはコミュニティセンターのような公共施設の一部を利用して、行政がコミュニティカフェを作ってみてはどうか。そして、地域住民にコミュニティカフェそのものに慣れていただき、その必要性を感じてもらおう。その後、その地域に空き家があれば、住民に活用を促し、コミュニティカフェを作っていくというような流れが円滑かもしれない。このように用途混在型のまちづくりを段階的に進めていくことは、今後の地域経営として有効ではないか」

——サードプレイスをさらに広げていくためにはどうしていくことが必要か。

「第一種低層住居専用地域であっても、建築審査会の同意を得て建築基準法第48条の許可をとることができれば、店舗兼用住宅ではなく専用店舗の開設が可能である。先導的なモデル事業を行い、社会的に必要であり、かつ住環境保全も含めて住民の理解を得られれば、同様な取組は許可となる可能性が高いのではないか」

「行政は超高齢社会における地域づくりに必要となる施設像を理解しないといけない。今は、行政が主体になって施設を整備する時代ではない。民間ストックである空き家を活用したコミュニティカフェを、民間が主導してマネジメントしていくような取組は、これからの時代では必要なことだと思う。そのためにも、用途純化を是とする従来型の発想をする行政職員や地域住民に対して、前述の民間ストックを活用したコミュニティカフェのような、これからの施設のあり方を共通認識として広げていくプロセスが重要になるであろう」

## ■NTと公共施設の関わり

——NT特区等のように行政がNTという特定エリアに関わることについてはどう思うか。  
住宅行政からNTに着手することはどうか。

「自治体や不動産団体等で構成する埼玉県空き家対策連絡会議では、空き家の活用事例集を作成している。これは、中心市街地の空き家事例が中心で、NTの事例は取り上げられていない。今後は郊外NTの問題も考えていく必要があると感じている」

「空き家だけでなく、公共施設マネジメントという観点から、NTの公共施設は将来的には自治体の重荷になる。現在でも公共施設を更新する財源がないため、築30～40年以上の施設を建て替えて併せて、一部廃止し統合や複合化をしようとしている」

——現在のマネジメント計画の事例を見ると郊外の公共施設は廃止されやすいが、どのような対策が必要と考えるか。



《写真 藤村 龍至 氏》

「木下 齊 氏(まちビジネス事業家)がいう『稼ぐインフラ』という考え方を広げていくことは重要ではないか。公共施設を公民連携で活用して収益を上げる。さらに、地元住民の力で公共施設の維持管理をしてコストを減らし、財政面の負担を軽減する方法である。現在策定が進められている公共施設等の管理計画を検討している総務省には、地元住民の活動等で負担を減らしていくという考えは少ないと感じ

る。宮代町の進修館(コミュニティセンター)は、「進修館ボランティアお直し隊」を募集することで管理コストを小さくし、さらに利用率を高める工夫もしようとしている」

「公共施設を指定管理とすることは、管理コストの削減だけでなく、地域の働く場の創出にもつながる例もある。郊外型の公共施設の管理について、そうした観点が大切ではないか」

「行政は、運営費の補助ではなく、事業者と空き家等の持ち主をマッチングする仕組みを作っていくことが必要なのではないか。そうすることで、公共施設を単に廃止させていくだけのマネジメントから、公民連携、地域連携の新たなマネジメントに変えていくべきではないかを感じる」

## ■住宅政策と福祉政策の連携

### ——福祉政策との連携についてはどのように考えるか。

「幸手市にある東埼玉総合病院では、蕎麦屋の営業時間外にお店を活用して介護予防教室を行っている。空き家でも介護予防教室の開催が可能なのではないか。福祉政策との連携は、このように介護予防教室とか身近な活用から行っていけるのではないか。空き家をサードプレイスとしていくことで、福祉政策との連携は進めていけるのではないか」

「共通の趣味を持つ人同士でつながる住民組織やエコミュージアム、文化のまちづくり等が従来から取り組まれてきたように、これからは福祉を中心に据えたまちづくりということも大事ではないかと思う」

### ——埼玉県住生活基本計画等に「分野を横断した総合的な取組」と記載されていることについてはどのように感じるか。

「現在では縦割りの情報共有になっている気がする。計画内の取組自体も担当課が決まっており、連携して同じことを行うようにはなっていない。また福祉部局の制度を住宅部局が理解しきれていない部分もある。関係する制度を理解することで、空き家の活用等の住宅部局が用意した制度等も生きてくると思う。福祉と住宅の制度を関連部局が相互に理解することで、地域全体をあたかも病院の建物内のごとく考えていくという理念が前に進んでいくと思う」

「住宅政策と福祉政策を横断的に取り組んでいくために、椿峰NTや鳩山NTでモデル的にやってみることが大事かもしれない。やってみた上で、成功事例をつくり、県内に広げていく。やってみることで、縦割りの利点や欠点をひも解いていくこともできる」

——現在、県の福祉部局では介護予防事業として、歩いて通える地域の集会所で、効果検証済みの体操を、住民自身が主体となり運営していく取組を進めている。住宅政策との連携はどのように考えるか。

「この取組は、集会所だけではなく空き家でも可能ではないかを感じる。サードプレイスとしてのきっかけにもなると思う」

「福祉政策と住宅政策の連携は、現場から議論する方がよい。住民ニーズに寄り添うという観点で進めていけば、自然と福祉政策と住宅政策は融合する」

「子育て支援のサードプレイスとしても活用できる等、空き家の活用事例集を、より充実させていくことも重要だと感じる」

### ■公営住宅と空き家利用の役割

——埼玉県公営住宅の展望はどうお考えか。住宅ストックで大きな割合を占める民間集合住宅の活用は可能か。特に、2015年度の『『埼玉県の空き家』の課題パターン抽出とその解決策の提言』研究会で定義した「非事業性マンション(駅から徒歩10分以上に立地)」の活用はどう考えるか。

「公営住宅建設の場合、財源は、ざっくり言えば5割が国交付金、5割が起債である。起債は福祉的な住宅としての家賃等から維持管理費用を差し引いても、ほぼ返済できている。つまり、地方自治体の一般財源を投入せずに公営住宅は建て替えし管理運営できる。一方、民間の集合住宅を活用していく総務省が言うような借上公営住宅は、家賃の差額(例えば10万円で民間から借り上げ、3万円で住民に貸すと生じる7万円のこ)を地方自治体の一般財源で手当しなければならず、長期的に財政負担が大きくなるため、メインの政策として進めることは難しい。非事業性マンションは、借り上げ公営住宅ではなく、市場の中での活用を促していく取組になると思う。例えば、県では、不動産、住宅関連団体と入居支援団体、UR、市町村等が参加する埼玉県住まい安心支援ネットワークを立ち上げて、高齢者、子育て世帯等の民間賃貸住宅への円滑な入居を推進している」



《写真 若林 祥文 氏》

——空き家対策については、立地論の視点が欠けている。立地の中での需給を考えなければならない。

「既成市街地の空き家と郊外の空き家では問題の現れ方は異なる点もあることから立地の視点は大事。「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方で、地域をつなぐ公共交通が必要とされている。郊外の立地であっても、自家用車がなくても歩いて暮らせるようにしていく流れを考えなければならない」

## ■地域経営の考え

### ——地域経営の担い手についてどう考えるか。



《写真 インタビューの様子》

「行政は地域経営のうち、経営の視点に欠けている。公共施設マネジメント等は最も力を入れないといけない部分だと感じている」

「一方で民間には地域という視点が欠けている。分譲して資金を回収して終わりということが多い。最近、その傾向が変わり、(千葉県佐倉市のユウカリが丘団地を開発し、その後も地域経営に関わることで)フローで稼ぐ山万(株)のような取組も

でてきた。今後は不動産事業者等にも地域経営に参加してもらうことが重要になってくる」

「埼玉県では埼玉県住まいづくり協議会という組織があり、行政が県内の住宅メーカー等と一緒に住宅政策をやっていこうという流れがある。この流れが地域経営につながると良い」

「住民は、これまでは行政頼みであったが、阪神淡路大震災(1995年)の復興辺りから協働という言葉が出てきて流れが変わってきた。地域内での支え合いとともに地域経営の意識が出てきたと感じている。しかし各地で地域経営が進められているというには相当遠いという印象。『災害』『高齢化』も、人は誰しもが避けて通れないテーマである。高齢化が進むこのタイミングで福祉分野と住宅分野から地域経営の取組を広げてもらいたい」

「地域経営までいかないにしても、地域の『担い手になる』という意識は浸透してきている。地域住民のコミュニティビジネスがあちらこちらで始まることを期待している」

### ——地域経営として大規模な団地を管理するURの問題がある。春日部市以北では建て替えが進んでいない現状を、どのように考えるべきか。

「一見、公的で管理がしっかりしているように見えるが、URも経営体であるため、空き住戸が増え収益が見込めない老朽団地では、建て替え等はできないのではないかと。一方で、団地を縮小させていくにも、入居者が一人でもいる限り除却することは難しい。大規模団地は地域の資源でもあるので、URだけではなく、行政も共に今後どのように対応していくか検討し、連携していかないといけない」

#### ■古里 実氏 プロフィール

1955年8月生まれ。鹿児島県出身。1981年東京都立大学大学院修了(現首都大学東京大学院)、埼玉県入庁。住宅課長、都市整備部副部長、埼玉県住宅供給公社副理事長を歴任し、2016年4月から幸手市建設経済部理事、首都大学東京大学院非常勤講師。

## おわりに

本研究会では、『『サステイナブルタウン』を目指して ー超高齢社会の包括的タウンマネジメントー』と題し、埼玉県内の5つのニュータウン等の研究を行い、「地域経営」という視点から、ニュータウンを「サステイナブルタウン」に更新するための提言を行った。

研究では、調査段階から現地に入り、関係者へのヒアリングやアンケート等により情報を収集・分析し、仮説に基づいて現地で「実験」を行い、そのフィードバックをもとに提言を行った。実体験に基づいているからこそ、実効性のある提言ができたのではないかと考えている。

業種や年齢の違う29名の研究員が、日夜議論を重ね、研究成果を本書にまとめることができたのも、研究対象となったニュータウン等の関係者の方々の多大なるご協力によるところが大きい。この場を借りて感謝申し上げたい。

本書が埼玉県の高齢化問題に対する解決の一助となることを祈念するとともに、本研究会のコーディネーターとしてご指導を賜りました東京藝術大学美術学部建築科准教授の藤村龍至先生に心より感謝を申し上げ、本書の結びとさせていただきます。

2017年3月 研究員一同



2017年2月10日 政策研究成果発表会



## 資料編

---

アンケート結果／研究会の活動記録

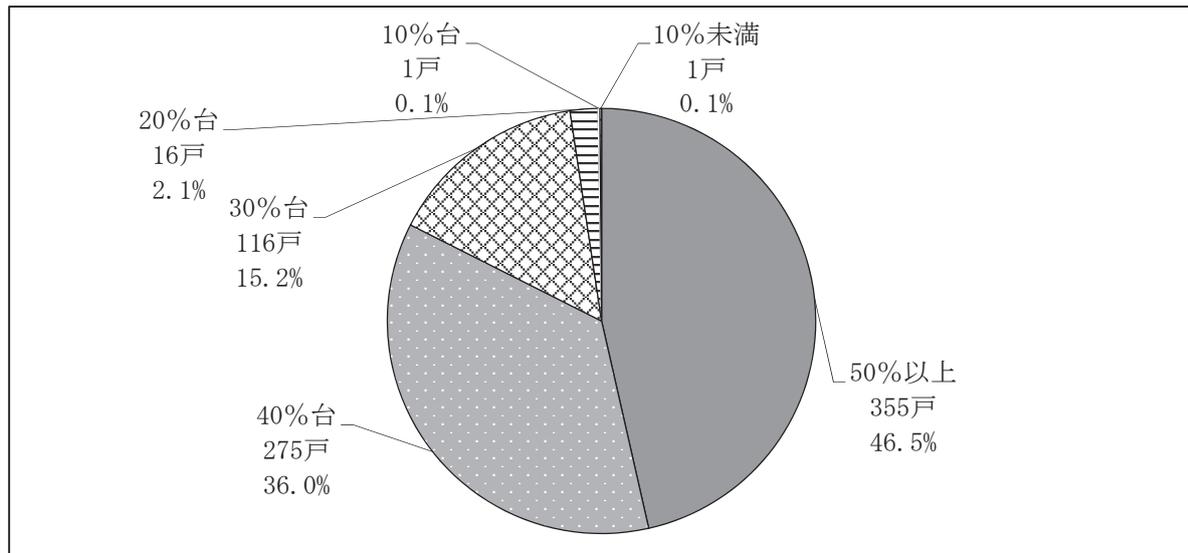
## 資料編

## 1 第2章「2-3 大宮プラザ」関係の資料

本文(2-3-3(2))に掲載しなかった住民アンケート結果を以下に記載する。

問1 プラザ内の高齢化率(全住民に対する65歳以上の割合)はどのくらいだと思いますか。

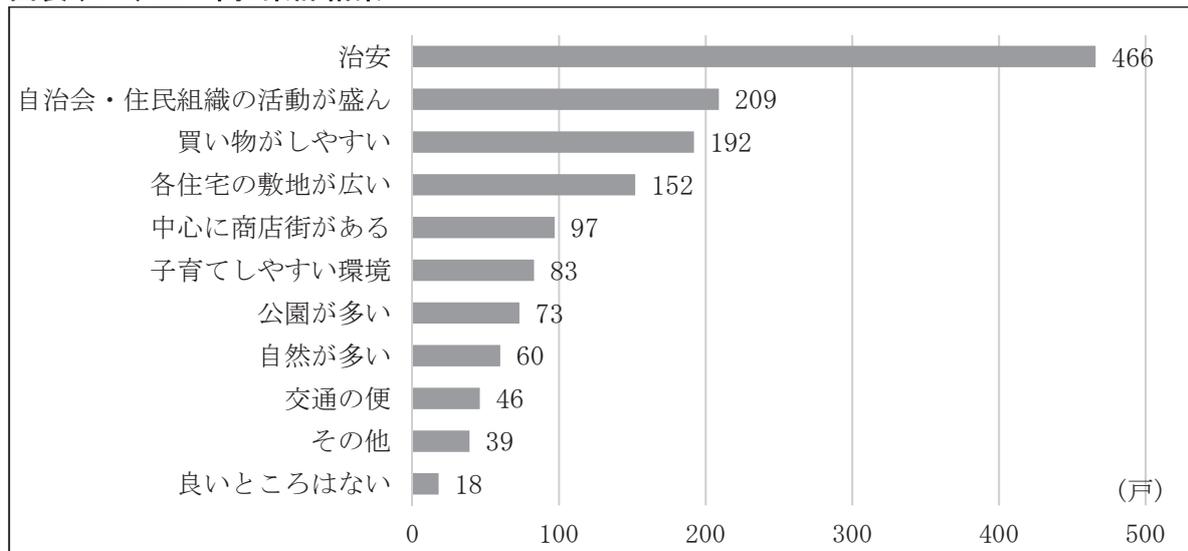
図表(2-3)22 問1集計結果



大宮プラザの実際の高齢化率は40%超(2016年11月)。「40%台」、「50%以上」と多くの人が高齢化率が高いと感じている。

問3 プラザの良いところはどこですか。(2つまで選択)

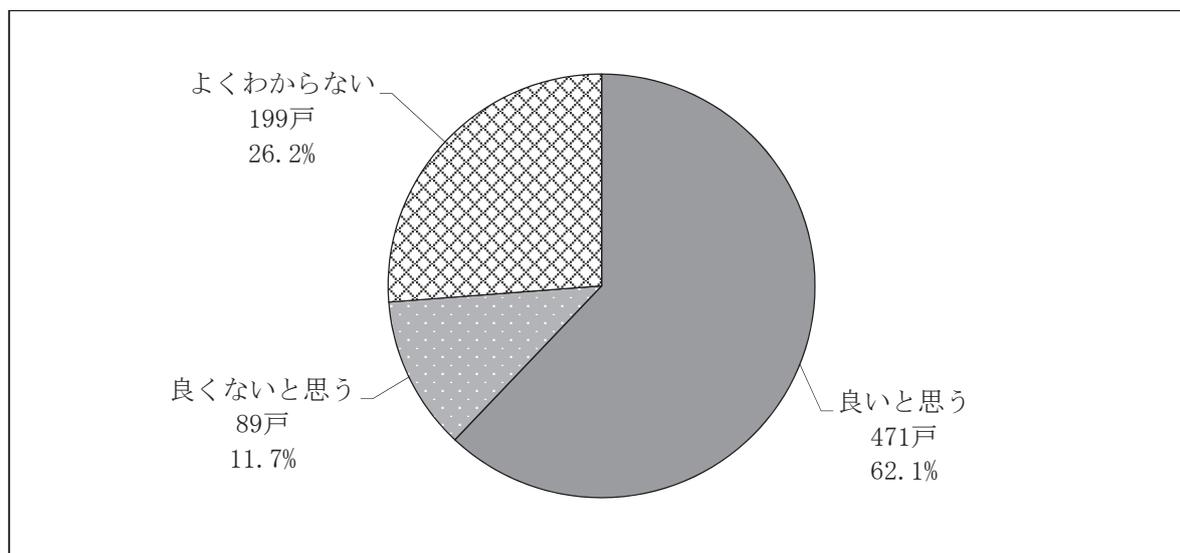
図表(2-3)23 問3集計結果



「治安の良さ」を挙げている人が多い。プラザパトロールチーム等の日ごろの防犯活動が表れた結果だと考えられる。「自治会・住民組織の活動」や「買い物がしやすい」、「各住宅の敷地が広い」等の生活環境面を挙げる人も多い。

問5 プラザ内に店舗併用住宅※(例：1階が店舗、2階が住宅)が増えることはどう思いますか。

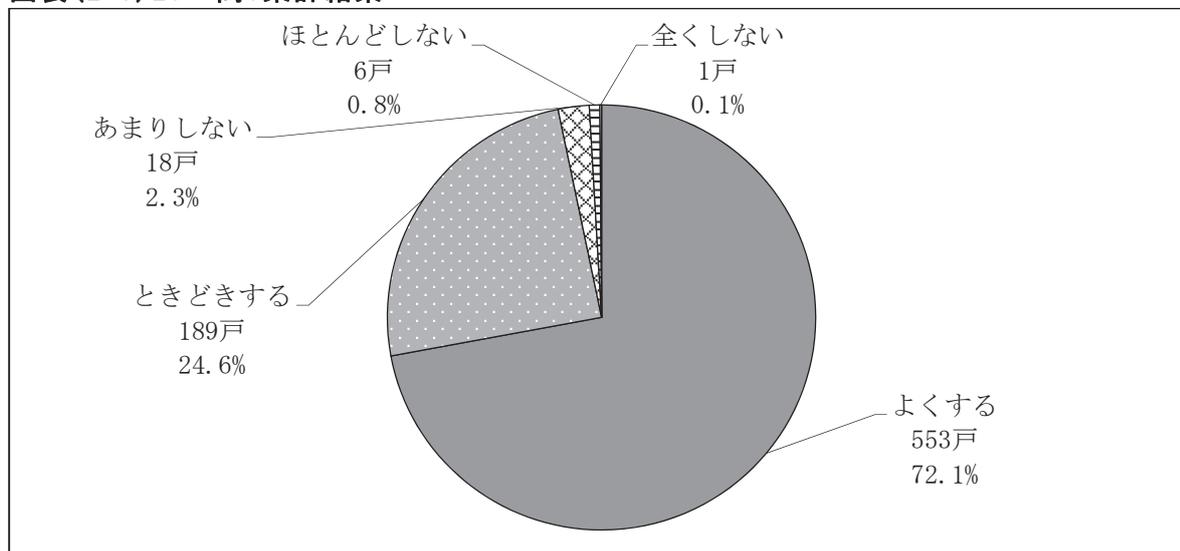
図表(2-3)24 問5集計結果



「良いと思う」と回答した人が約6割いた。プラザ内に店舗ができることにより賑わいや利便性の向上等が期待できる。

問8 ご近所の方にあいさつなど声掛けをしていますか。

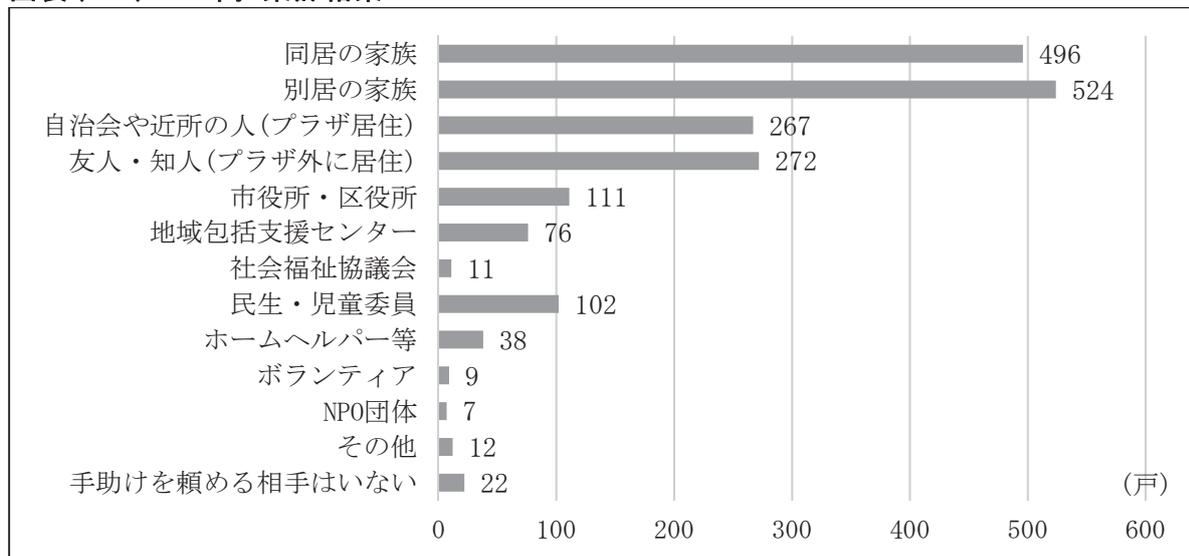
図表(2-3)25 問8集計結果



「よくする」、「ときどきする」が非常に多く、コミュニティがしっかり形成されていることが分かる。

問9 日常生活の中で困ったときに、相談したり、手助けを頼める人(組織)を次のうちからお選びください。(3つまで選択)

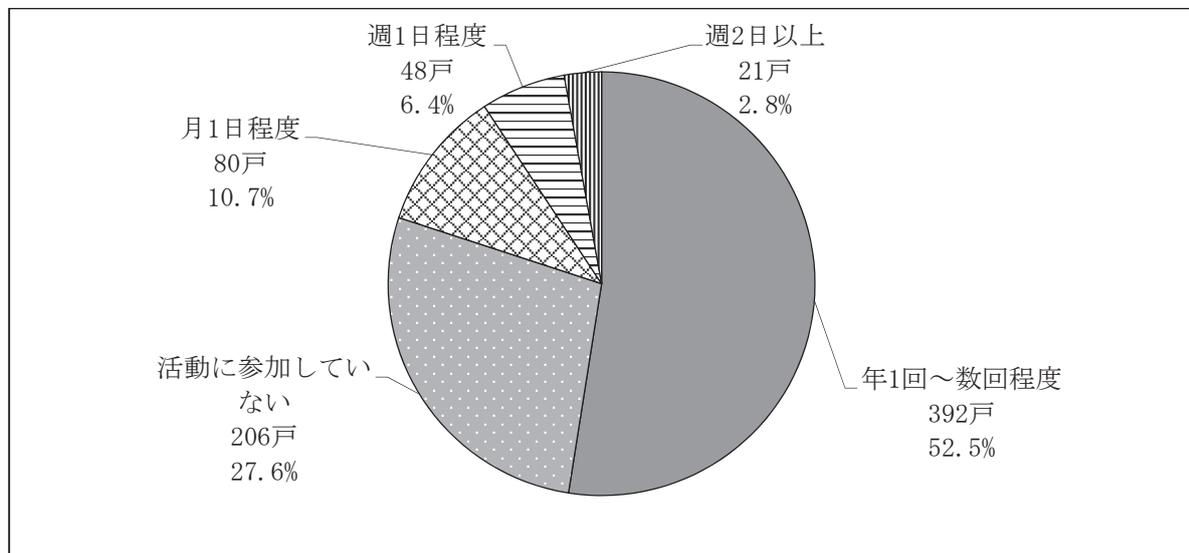
図表(2-3)26 問9集計結果



「同居の親族」、「別居の親族」と回答した人が最も多い。続いて「自治会や近所」、「友人・知人」となった。

問10 自治会活動へどのくらい参加していますか。

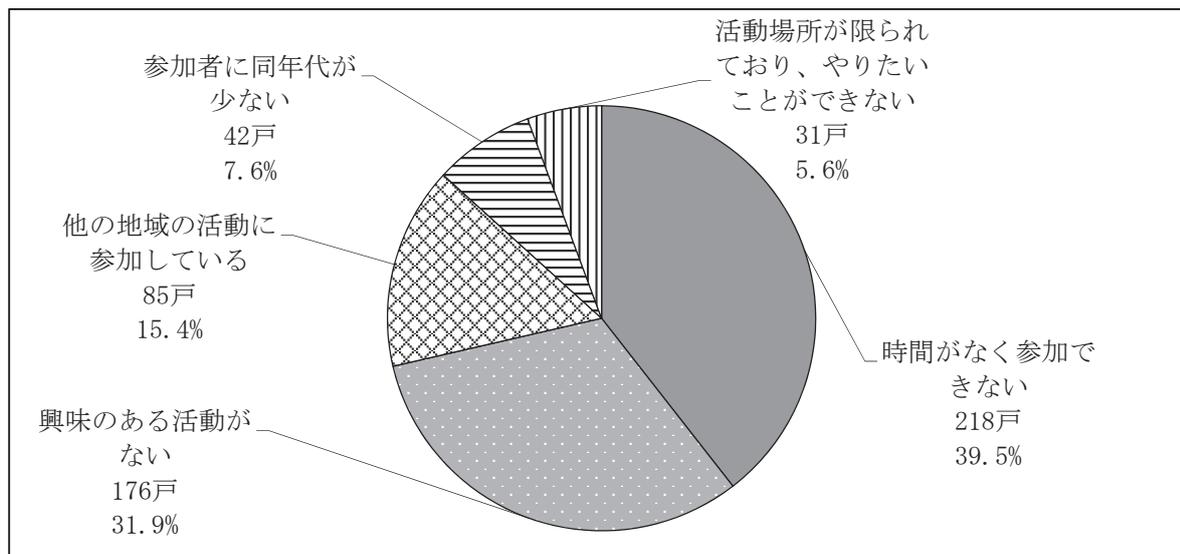
図表(2-3)27 問10集計結果



「年1回～数回程度」と行事にのみ参加している人が最も多かった。一方で、「活動に参加していない」と回答した人も200人以上いる。自治会活動のさらなる盛り上げのためには活動に参加していない人が参加するような工夫が必要だと思われる。

## 問10-2 自治会活動にあまり参加しない理由は次のうちどれですか。

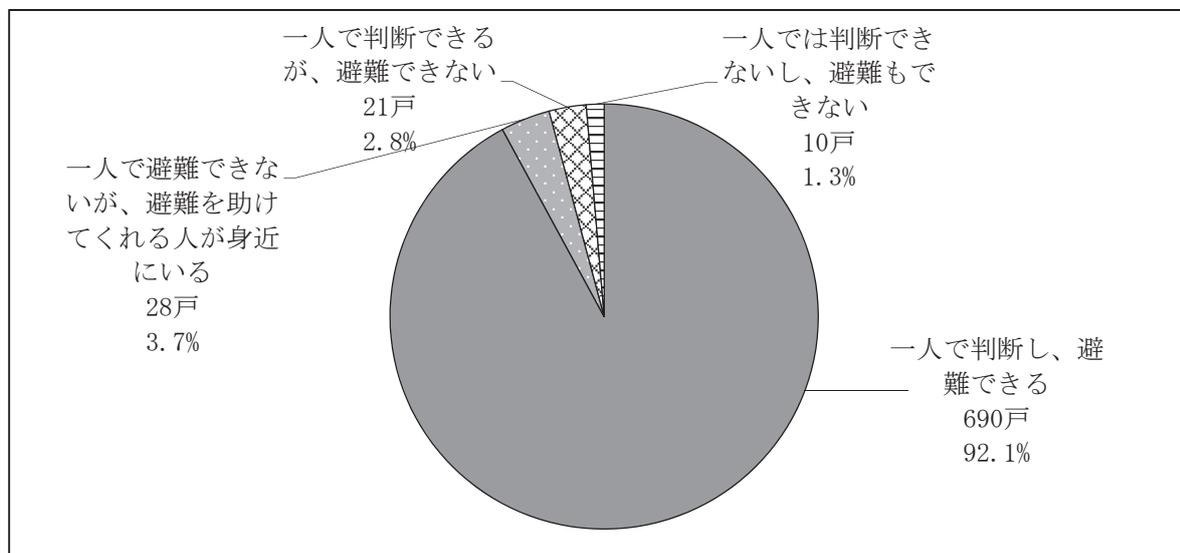
図表(2-3)28 問10-2集計結果



「自治会活動にあまり参加しない理由」として、「時間がなく参加できない」と回答した人が最も多かった。「興味のある活動がない」と回答した人も多くいる。

## 問11 地震や火災などの緊急時に一人で避難することができますか。

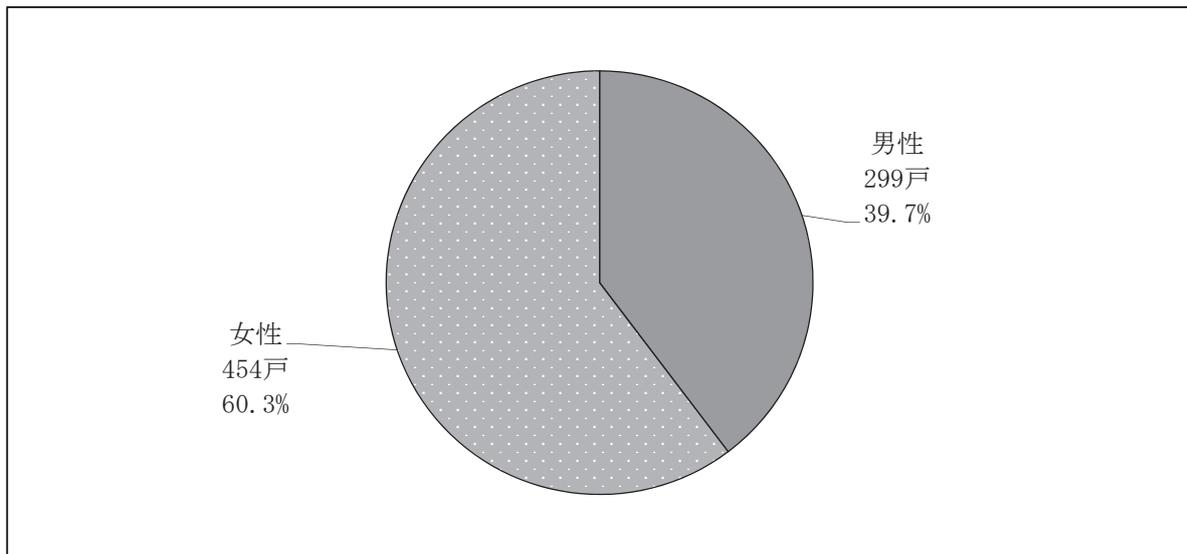
図表(2-3)29 問11集計結果



多くの人が災害時に「一人で判断し、避難できる」と回答しているが、「避難ができない」と回答した人が31人いる。今後、防災を考えていく上で、これらの人をどのように地域で守っていくかが、検討課題の一つである。59人の「一人で避難できない」と回答した人の支援者は、別居の家族40人、同居の家族24人、自治会や近所の人(プラザ居住)22人、友人・知人(プラザ外に居住)13人、地域包括支援センター13人等となっている(問9)。

問12 性別をお知らせください。

図表(2-3)30 問12集計結果



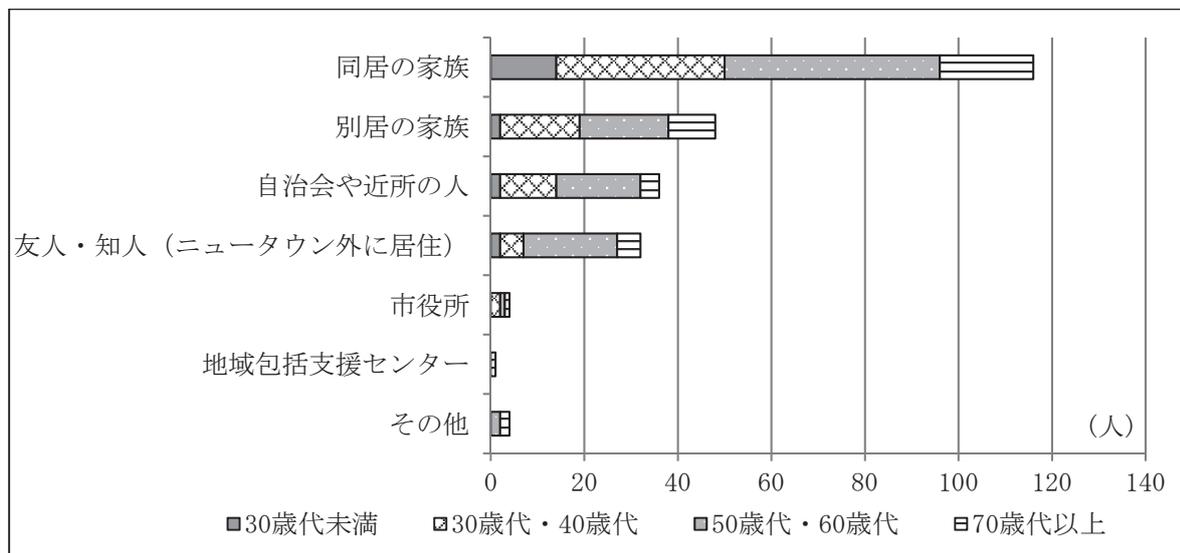
男性に比べてやや女性の回答者が多かった。

## 2 第2章「2-4 白岡ニュータウン」関係の資料

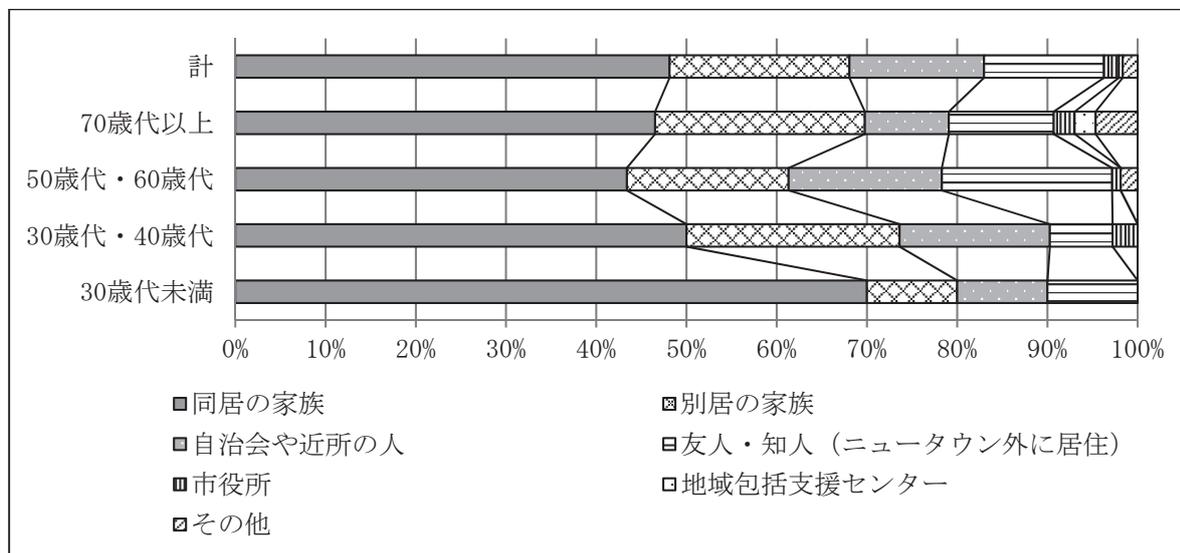
本文(2-4-3(2))に掲載しなかったアンケート結果を以下に記載する。

問1 日常生活の中で困ったときに、相談したり、手助けを頼める人(組織)を次のうちからお選び下さい。

図表(2-4)17 日常生活での相談先



図表(2-4)18 日常生活での相談先(年代別割合)



日常生活での相談先についての質問では、同居、別居を問わず、家族を頼りにしている人が多くなっている。家族以外では、NT外の友人・知人よりも自治会や近所の人という回答がわずかに上回っている。市役所や地域包括支援センター等の行政機関を頼りにしている人は少ない。(青空市の参加であり、比較的元気な人の回答)

年代別にみると、50歳代・60歳代では家族以外の自治会、近所の人、NT外の友人・知人に頼る人の割合が大きくなっている。30歳代・40歳代と70歳代以上を比較すると、自

治会や近所の人に頼る人の割合が、70歳代以上で顕著に小さくなっている。

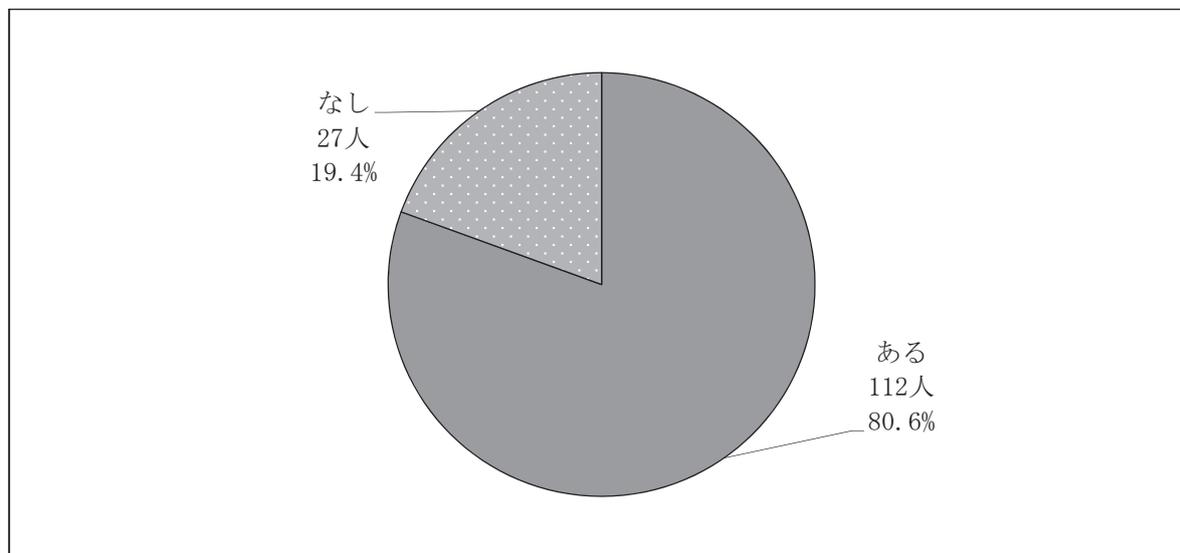
相談先として頼るのは第一に家族だが、地縁による関係も一定の役割を果たしていることがうかがわれる。一方で、70歳代以上で地縁に頼る割合が小さいところを見ると、地域での孤立が懸念される。

### 3 第2章「2-5 鳩山ニュータウン」関係の資料

本文(2-5-3(2))に掲載しなかったアンケート結果を以下に記載する。

問2 自宅から歩いて行ける場所に、今回参加されている会のような集まれる場所がありますか？

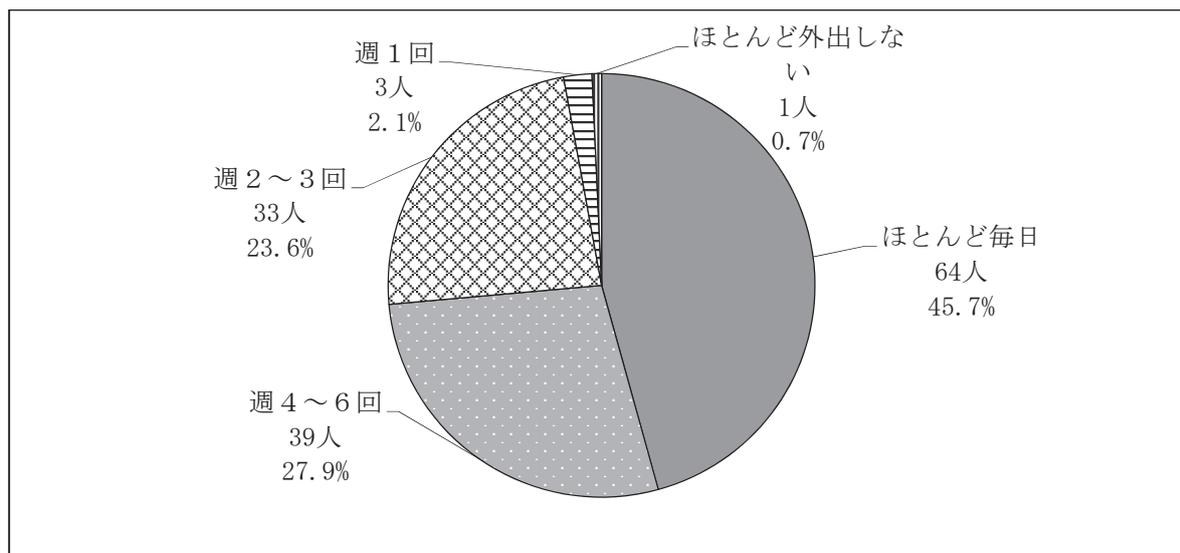
図表(2-5)20 問2集計結果



歩いて行ける場所に「集いの場」が「ある」と回答した人が80.6%だった。一方で、「なし」と回答した人が19.4%いた。

問4 1週間にどれくらいの頻度で外出しますか？

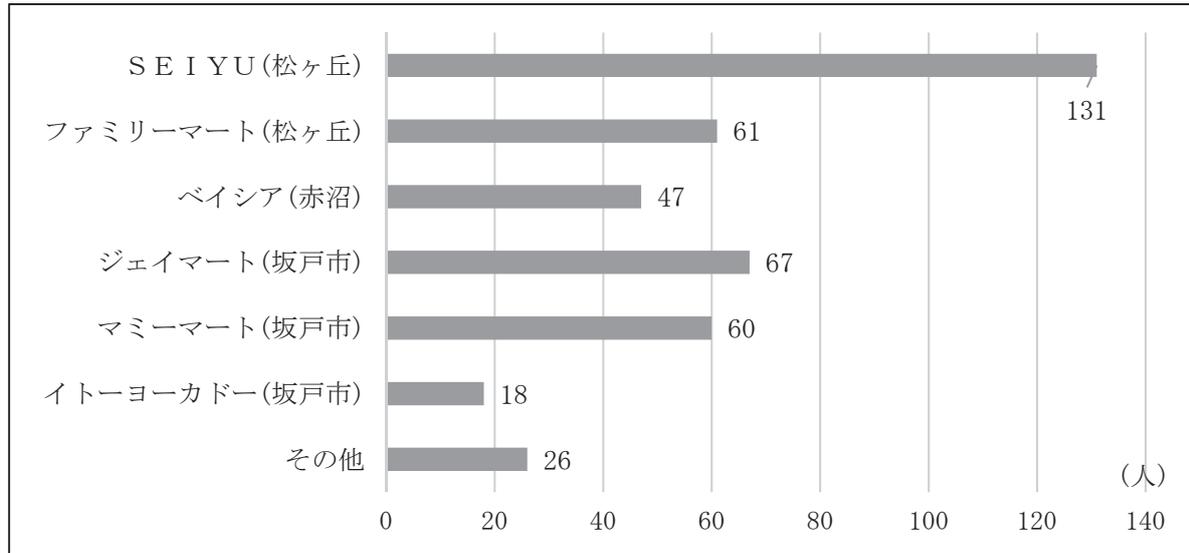
図表(2-5)21 問4集計結果



週に2回以上外出する人が90%以上を占めた。一方、ほとんど外出しない人も数人いた。

問5 普段、買い物に行くお店を教えてください。(複数回答可)

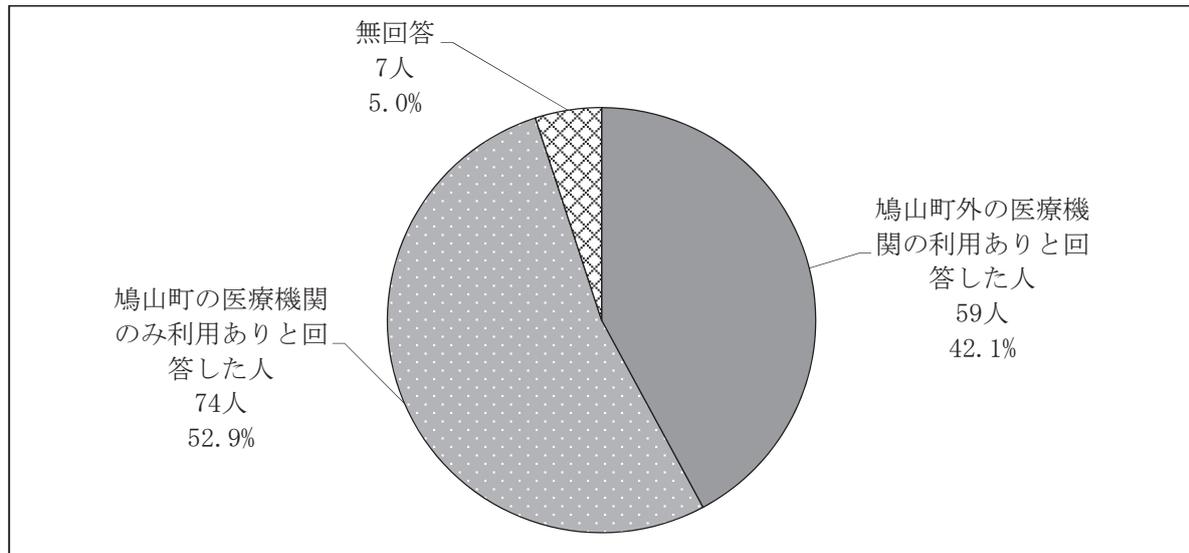
図表(2-5)22 問5集計結果



NT内にあるSEIYUの利用が多い。NT外のスーパーマーケット等の利用も多くあった。

問6 普段、利用する医療機関を教えてください。

図表(2-5)23 問6集計結果



「鳩山町の医療機関のみ利用あり」と回答した人が多い一方で、「鳩山町外の医療機関の利用あり」と回答した人も42.1%いた。

問7 「自宅」から「問6で回答した医療機関」までの移動手段を教えてください。

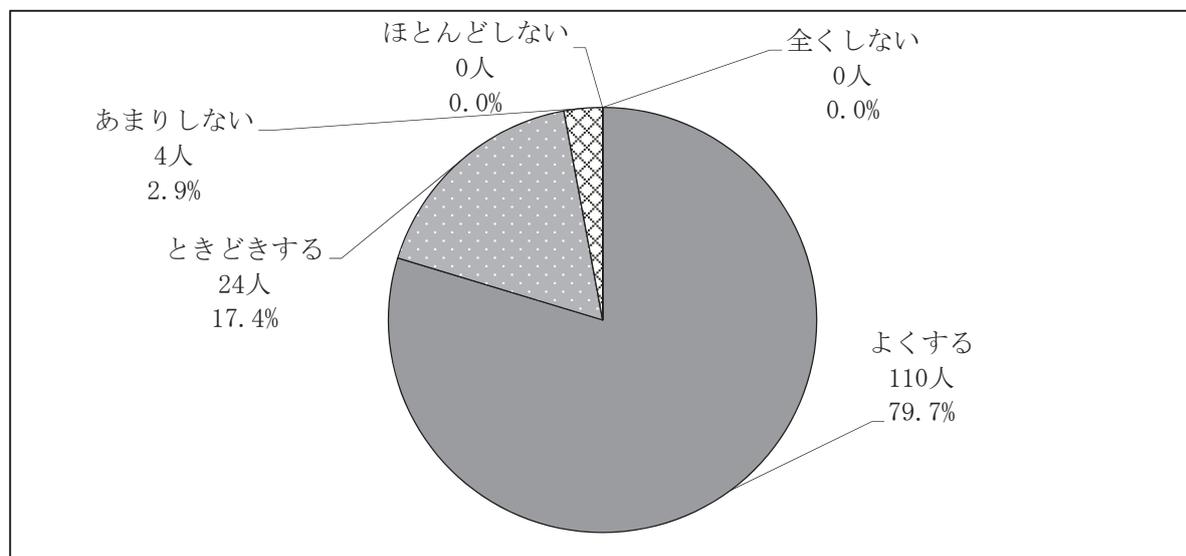
図表(2-5)24 問7集計結果

徒歩の利用ありと回答した人	70人
車の利用ありと回答した人	57人
デマンドタクシーの利用ありと回答した人	22人

医療機関への移動手段は、徒歩と回答した人が一番多く、次いで車、デマンドタクシーだった。今後、車を運転できない高齢者の増加が予想され、医療機関への移動手段の確保に課題があると考えられる。

問9 ご近所の方にあいさつなど、声掛けをしていますか？

図表(2-5)25 問9集計結果

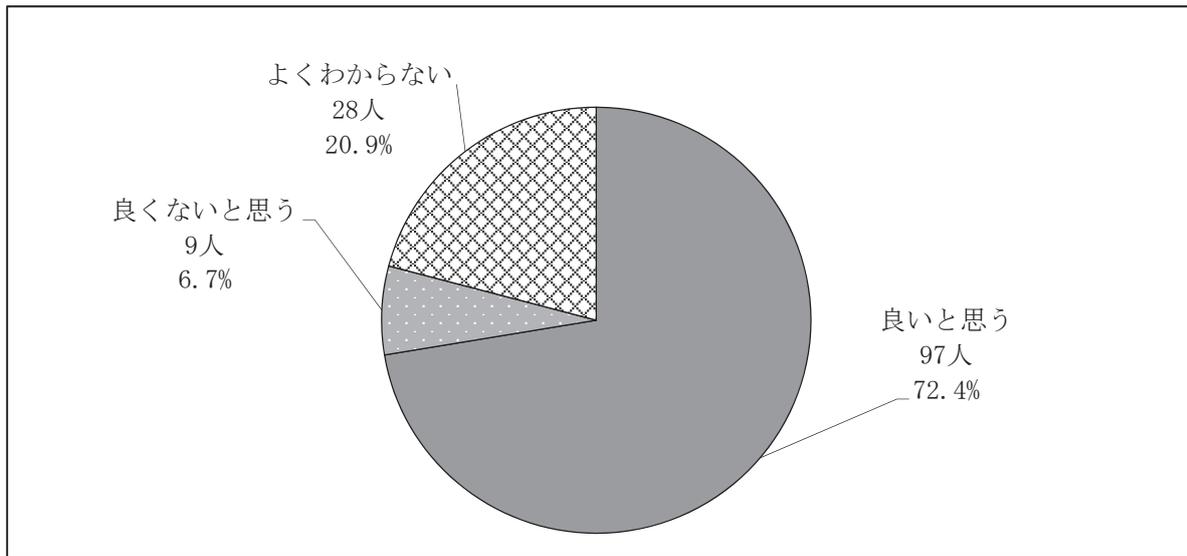


「よくする」「ときどきする」との回答が97.1%を占めた。また「ほとんどしない」「全くしない」と回答した人はいなかった。

挨拶をよくする様子から、隣近所との関係性を築いていける可能性が感じられる。

問10 鳩山NT内に店舗併用住宅(1階が店舗、2階が住宅)が増えることはどう思いますか？

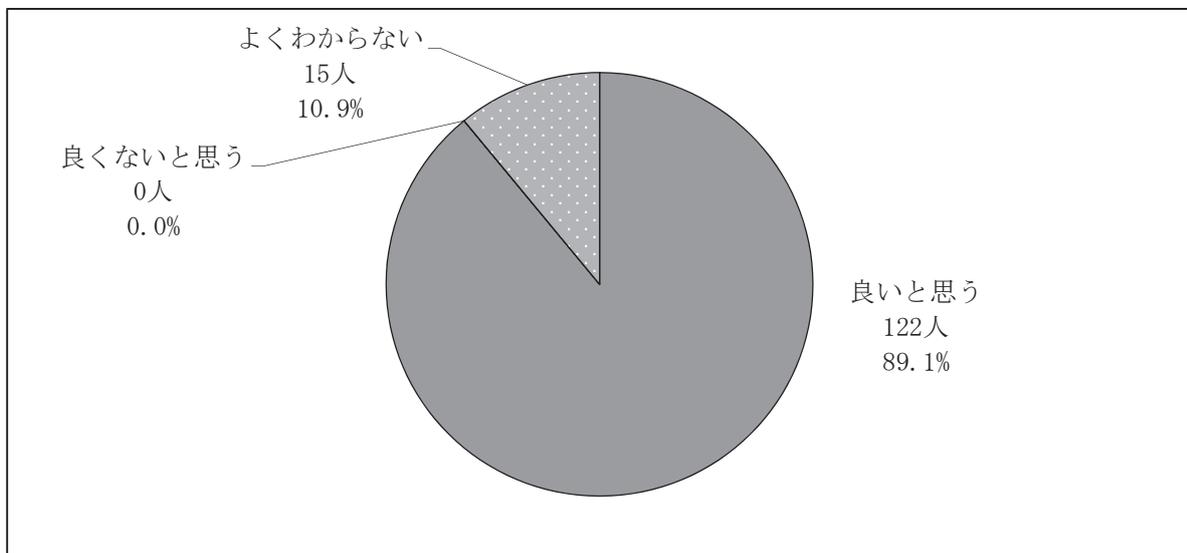
図表(2-5)26 問10集計結果



店舗併用住宅が増えることを「良いと思う」と回答した人が72.4%いた。一方で、「良くないと思う」と回答した人が6.7%いた。

問11 鳩山NT内に福祉系のサービス事業者や施設を誘致することについてどう思いますか？

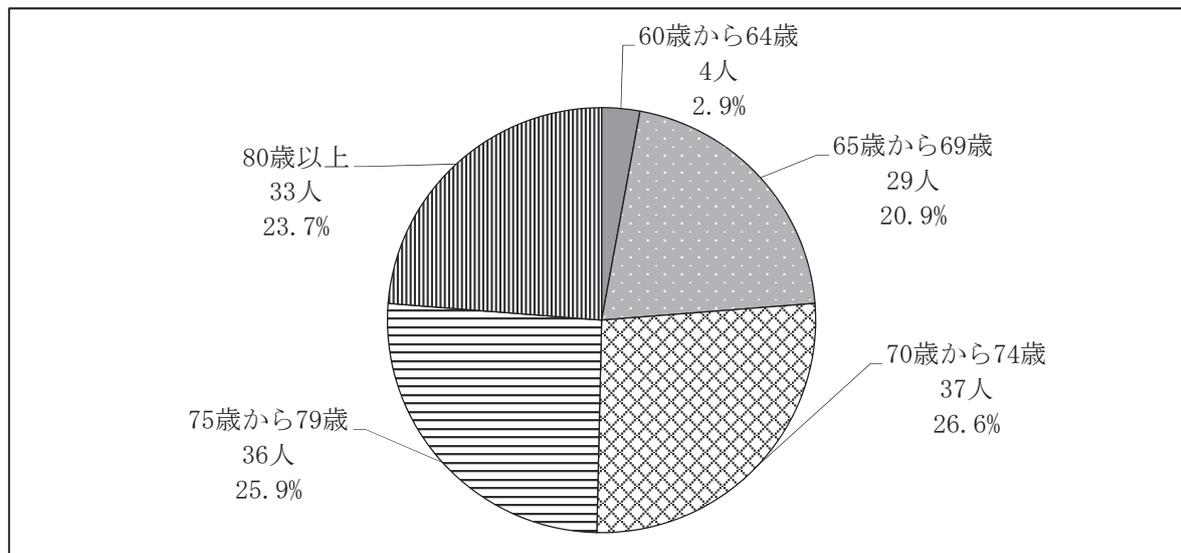
図表(2-5)27 問11集計結果



福祉系のサービス事業者や施設の誘致について「良いと思う」との回答が89.1%を占め、「良くないと思う」と回答した人は0人だった。住民自身が高齢化を身近に感じている様子が見受けられる。

## 問14 あなたの年齢を教えてください

図表(2-5)28 問14集計結果



「60歳から64歳」の住民の参加は少ないが、「65歳から80歳以上」まで年齢を問わず鳩山町の関わる「集いの場」へ参加していた。

## 4 研究会の活動記録

年月日	区分	内容
2016. 5. 20(金)	研究会(1)	埼玉県県民健康センター 大ホール
6. 6(月)	実地調査 研究会(2)	第1回フィールドワーク 4か所 (UR武里団地、シラコバト団地、鶴ヶ島第二小学校区、椿峰NT)
6. 21(火)	研究会(3)	広域連合 2階大研修室
7. 12(火)	研究会(4)	広域連合 206研修室
8. 19(金)	研究会(臨)	広域連合 3階大研修室
8. 31(水)	研究会(5)	広域連合 3階大研修室
9. 9(金)	中間報告会	広域連合 3階講堂 来場者:131人
9. 15(木)	研究会(6)	広域連合 207研修室
9. 20(火)	実地調査	ヒアリング・鳩山NT PT-鳩山町高齢者支援課
9. 24(土)	実地調査	ヒアリング・若葉地区PT-地域包括支援センターしんまち
9. 24(土)	実地調査	ヒアリング・若葉地区PT-富士見工業団地工業会会員企業
10. 1(土)	実地調査	ヒアリング・若葉地区PT-住民
10. 1(土)	実地調査	ヒアリング・若葉地区PT-地域包括支援センターぺんぎん
10. 5(水)	実地調査	ヒアリング・大宮プラザPT-大宮プラザ自治会
10. 5(水)	実地調査	ヒアリング・大宮プラザPT-地域包括支援センターくるみ
10. 12(水)	実地調査	ヒアリング・若葉地区PT-若葉台第二住宅管理組合自治会
10. 17(月)	実地調査	ヒアリング・若葉地区PT-若葉台第一住宅管理組合自治会
10. 19(水)	実地調査	ヒアリング・鳩山NT PT-ホームライフ管理(株)
10. 21(金)	実地調査	ヒアリング・白岡NT PT-白岡NT自治会
10. 21(金)	実地調査	ヒアリング・白岡NT PT-白岡NT自主防災会
10. 21(金)	実地調査	ヒアリング・鳩山NT PT-鳩山NT自治会
10. 25(火)	実地調査	ヒアリング・椿峰NT PT-山口地域包括支援センター
10. 25(火)	実地調査	ヒアリング・椿峰NT PT-椿峰まちづくり協議会
10. 27(木)	実地調査	ヒアリング・鳩山NT PT-鳩山NT新自治会
10. 28(金)	実施調査 研究会(7)	第2回フィールドワーク 5か所 (新狭山ハイツ、鳩山NT、若葉地区、白岡NT、大宮プラザ)
11. 2(水)	実地調査	ヒアリング・椿峰NT PT-所沢市社会福祉協議会
11. 3(木)	実地調査	ヒアリング・若葉地区PT-富士見地区地域支え合い協議会
11. 5(土) -11. 21(月)	実地調査	アンケート・大宮プラザPT 対象:住民(1,278戸) 回答数:774戸(有効回答率60.6%)
11. 7(月) -11. 18(金)	実地調査	アンケート・鳩山NT PT 対象:地域住民(地域健康教室等の参加者) 回答数:150人(有効回答率93.3%)
11. 7(月)	実地調査	ヒアリング・鳩山NT PT-住民(鳩ヶ丘のびのびプラザ)
11. 9(水)	実地調査	ヒアリング・鳩山NT PT-住民(地域健康教室)
11. 11(金)	開催実験	ニュータウンサミット 埼玉県県民健康センター 大ホール 7地区10団体 来場者230人

年月日	区分	内容
11. 18(金)	実地調査	ヒアリング・大宮プラザPTー馬宮地区社会福祉協議会
11. 18(金)	実地調査	ヒアリング・鳩山NT PTー住民(ニュータウンふくしプラザ)
11. 19(土)	実地調査	ヒアリング・大宮プラザPTー民生委員
11. 27(日)	実地調査	ヒアリング・白岡NT PTー白岡NT自主防災会(若手)
11. 29(火)	研究会(8)	広域連合 207研修室
11. 30(水)	実地調査	ヒアリング・白岡NT PTー地域包括支援センター光乃里
11. 30(水)	実地調査	ヒアリング・白岡NT PTー白岡市社会福祉協議会
12. 4(日)	実地調査	アンケート・白岡NT PT 対象:青空市来場者 回答数:140人
12. 8(木)	開催実験	住民アンケート報告会・意見交換会 大宮プラザPT 馬宮コミュニティセンター第3会議室
12. 13(火)	研究会(9)	広域連合 207研修室
12. 15(木)	実地調査	ヒアリング・若葉地区PTーUR
12. 19(月)	実地調査	ヒアリング・若葉地区PTー女子栄養大学
12. 22(木)	実地調査	ヒアリング・鳩山NT PTー鳩山町社会福祉協議会
2017. 1. 7(土)	開催実験	鳩山NTコミュニティカフェセミナー 鳩山NT PT 鳩山町ふれあいセンター302・303会議室 参加者:90人
1. 10(火)	研究会(10)	広域連合 207研修室
1. 14(土)	開催実験	シンポジウム「椿峰ニュータウンの将来像を考える」 椿峰NT PT 椿峰コミュニティ会館別館ホール 参加者:延べ286人
1. 16(月)	実地調査	ヒアリング・白岡NT PTー白岡市高齢介護課
1. 28(土)	実地調査	ヒアリング・白岡NT PTー民生委員
1. 28(土)	開催実験	白岡NTタウンマネジメントミーティング 白岡NT PT 白岡NT自治会アメニティーセンタープラザ 会議室
2. 2(木)	研究会(臨)	広域連合 207研修室
2. 10(金)	政策研究 成果発表会	埼玉県県民健康センター 大ホール 来場者:285人

※ 研究会の( )内の数字は実施回数

※ PT=研究会内プロジェクトチーム(若葉地区、大宮プラザ、白岡NT、鳩山NT、椿峰NT)

## 超高齢社会の包括的タウンマネジメント研究会 研究員名簿

### ■研究員

所 属	職 名	氏 名
株式会社武蔵野銀行 総合企画部	副グループ長	小池 淳一
株式会社武蔵野銀行 地域サポート部	調査役	藤井 貴之
株式会社武蔵野銀行 草加支店	支店長代理	坂本 真利
独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 埼玉エリア経営部	担当	関口 和久
日本電気株式会社 公共ソリューション事業部	担当	岸 佳那
富士通株式会社 関東支社 ビジネスイノベーションセンター	担当	福井 教雄
合同会社ローカルデザインネットワーク	代表	齊藤 哲也
特定非営利活動法人都市づくりNPOさいたま	副理事長	若林 祥文
特定非営利活動法人ワーカーズコープ 北関東事業本部	事務局次長	中村 幸治
さいたま市 大宮区役所新庁舎建設準備室	主任	岡田 岳人
川越市 建築指導課	主査	久保田 佳和
東松山市 政策推進課	主任	大塚 貴夫
上尾市 高齢介護課	主事	三浦 直人
草加市 総合政策課	主査	亀田 仁志
坂戸市 障害者福祉課	主任	橋本 吉生
幸手市 庶務課	主事	佐藤 孟
鶴ヶ島市 都市計画課	主幹	松本 和朋
鳩山町 生活環境課	主任	房野 圭悟
埼玉県 市町村課	主事	長井 駿
埼玉県 川越県税事務所	主事	篠澤 竹也
埼玉県 社会福祉課	主事	村上 剛史
埼玉県 総合リハビリテーションセンター	主事	免田 佳子
埼玉県 朝霞保健所	主事	三浦 圭裕
埼玉県 都市計画課	技師	神田 綾乃
埼玉県 市街地整備課	技師	名取 溪
埼玉県 建築安全課	技師	矢島 拓弥
埼玉県 住宅課	技師	小野寺 勝哉
埼玉県 八潮新都市建設事務所	主事	工藤 健一郎
埼玉県 秩父農工科学高等学校	主事	清水 隆太郎

### ■研究会コーディネーター

所 属	職 名	氏 名
東京藝術大学 美術学部建築科/RFA主宰	准教授	藤村 龍至

---

平成28年度 産民学官・政策課題共同研究報告書

「サステイナブルタウン」を目指して  
—超高齢社会の包括的タウンマネジメント—

---

平成29年3月発行

---

発 行 彩の国さいたま人づくり広域連合  
〒331-0804 埼玉県さいたま市北区土呂町 2-24-1  
電 話 048-664-6685  
F A X 048-664-6667  
U R L <http://www.hitozukuri.or.jp/>

**彩の国さいたま人づくり広域連合**

地方が主役となる分権時代の「人づくり」を目指して、埼玉県と県内全市町村が設立した地方自治法に基づく「特別地方公共団体」です。「人材開発事業」「人材交流事業」「人材確保事業」を三本柱として事業を展開しています。

